

**„БПД ИНДУСТРИАЛЕН  
ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ  
ИМОТИ“ АДСИЦ**

[МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ И ОПОВЕСТЯВАНЕТО КЪМ НЕГО - 31.12.2022 Г.](#)

[МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АДСИЦ КЪМ 31.12.2022 Г..](#)

[ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ДЕЙНОСТТА КЪМ 31.12.2022 Г.](#)

[ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 ОТ НАРЕДБА № 2 КЪМ 31.12.2022 Г.](#)

[ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 12, АЛ. 1, Т. 2 ОТ НАРЕДБА № 2 КЪМ 31.12.2022 Г.](#)

[ДЕКЛАРАЦИИ ПО ЧЛ. 100о, АЛ. 4, Т. 3 Б. „А“ И „Б“ ОТ ЗППЦК ОТ СТРАНА НА ИЗПЪЛНИТЕЛНИЯ ДИРЕКТОР И СЪСТАВИТЕЛЯ НА ФО КЪМ 31.12.2022 Г.](#)

[ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 31, АЛ. 1 ОТ ЗАКОНА ЗА ДРУЖЕСТВАТА СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ И ДРУЖЕСТВАТА ЗА СЕКЮРИТИЗАЦИЯ И ПО ЧЛ. 20, АЛ.2.Т.1 ОТ НАРЕДБА № 2 КЪМ 31.12.2022 Г.](#)

**МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ И ОПОВЕСТЯВАНЕ КЪМ НЕГО**

**31 ДЕКЕМВРИ 2022 г.**

**СЪДЪРЖАНИЕ:**

<a href="#">ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ</a> .....	4
<a href="#">МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ КЪМ 31.12.2022</a> .....	9
<a href="#">МЕЖДИНЕН ЕДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД</a> .....	10
<a href="#">МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ</a> .....	11
<a href="#">МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ</a> .....	12
<a href="#">БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ</a> .....	13

## **ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ**

„БПД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти“ (Дружеството) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС). Дружеството е лицензирано съгласно ЗДСИЦДС от Комисията за финансов надзор (КФН) през януари 2016 година. Седалището и адресът му на управление е гр. София, ул. „Филип Кутев“ 137, адм. сгр. 1, ет. 2.

### **ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ**

Основният предмет на дейност на Дружеството включва инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажба.

### **КАПИТАЛ НА ДРУЖЕСТВОТО**

Регистрираният уставен капитал на Дружеството е в размер на 7 900 хил. лева и е изцяло внесен. На 27.02.2018 г. „Арко Вара“ АС (предходния едноличен собственик на капитала) продава всичките 650 000 акции към този момент на „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс“ ООД. В резултат на упражняване на права по емисия варианти ISIN BG9200001188, са записани и изцяло заплатени 2 000 000 броя акции, с номинална стойност 1 лев. Предвид това, към края на месец август 2019 г., размерът на капитала на Дружеството се е променил от 650 хил. лв. на 2 650 хил.лв., разпределени в съответния брой акции, с номинална стойност от 1 лев. В резултат на упражняване на права по емисия варианти ISIN BG9200001188, са записани и изцяло заплатени 5 250 000 броя акции, с номинална стойност 1 лев. Предвид това, към края на месец септември 2021 г., размерът на капитала на Дружеството се е променил от 2 650 хил.лв. на 7 900 хил.лв., разпределени в съответния брой акции, с номинална стойност от 1 лев.

- Увеличението на капитала на Дружеството е вписано в Търговски регистър и регистър на юридическите лица с нестопанска цел (ТРРЮЛНЦ) на Агенцията по вписванията (АВп.), с вписване № 20190812134834 от 12.08.2019 г.

Увеличението на капитала на Дружеството е вписано в ТРРЮЛНЦ към АВп., с вписване № 20190812134834 от 12.08.2019 г.

- Увеличението на капитала на „БПД Индустириален Фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ от 2 650 хил.лв. на 7 900 000 лв., е вписано в ТРРЮЛНЦ към АВп.на 03.09.2021 г., с вписване № 20210903102603. Увеличението на капитала на Дружеството е извършено, в резултат на конвертиране на варианти чрез записване на 5 250 000 (пет милиона двеста и петдесет хиляди) броя нови безналични акции, с номинална стойност 1 лев. Предвид това към края на месец септември 2021 г. размерът на капитала на Дружеството се е променил от 2 650 хил.лв. на 7 900 хил.лв. разпределени в съответния брой акции, с номинална стойност от 1 лев.

Към датата на настоящия отчет, мажоритарен собственик на Дружеството е „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс“ ООД, което притежава 100% от капитала му.

#### **ДАНИИ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ**

Дружеството се управлява и представлява от съвет на директорите (СД или Ръководство/-то) от трима членове, изпълнителен член на СД и представляващ Дружеството е Павел Петров Бандилов. Дружеството се представлява и от Илиян Йорданов, прокурист.

СД на Дружеството се избира от общото събрание на акционерите (ОСА) за срок от 5 (пет) години. Членовете на СД са Бойко Христов Бойков, Илиян Лозанов Йорданов и Павел Петров Бандилов.

#### **ДИРЕКТОР ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ**

Иван Живков Даскалов

#### **ОДИТЕН КОМИТЕТ**

Анелия Петкова-Тумбева, председател

Илиян Йорданов – член

Александър Ненков – член

#### **ДАТА НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**

26.01.2023 г.

## **ОСНОВНА ЦЕЛ И КОРПОРАТИВНИ ЦЕННОСТИ НА ДРУЖЕСТВОТО**

Съгласно Устава на Дружеството, основната инвестиционна цел е запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите и осигуряване на текущ доход под формата на дивидент на базата на разпределение на риска и диверсификация на портфейла от недвижими имоти. Дружеството си е поставило следните цели, а именно:

- Да осигурява стабилен текущ доход за акционерите под формата на паричен дивидент чрез инвестиране в качествени и доходоносни недвижими имоти на територията на Република България;
- Да увеличава стойността на инвестициите на акционерите чрез непрекъснато активно управление на активите на Дружеството, включително закупуване, изграждане и/или реновиране на недвижими имоти с цел последващата им продажба или експлоатация;
- Ефективно да разпределя риска чрез структуриране на диверсифициран портфейл от недвижими имоти с разнообразно предназначение и стратегия за реализация;

Въпреки че Дружеството има свободата да инвестира във всички видове недвижими имоти, то се подчинява на законовите ограничения за инвестиране, регламентирани от приложимото законодателство. В тази връзка, Дружеството не може:

- да обезпечавя чужди задължения с изключение на банкови кредити, отпуснати на дъщерно дружество по чл. 28, ал. 1,
- да предоставя заеми и да получава заеми от лица, различни от банки. За обезпечаване на задълженията по банкови кредити на дъщерно дружество по чл. 28, ал. 1 се изисква предварително одобрение от общото събрание на акционерите на дружеството със специална инвестиционна цел. Сделките, сключени в нарушение на изречение второ, са нищожни.
- да придобива дялови участия в други дружества, освен в случаите на чл. 25, ал. 4 и 5.
- да участва на капиталовия пазар, като инвестира в активи, различни от тези по чл. 25, ал. 1 - 3, или да извършва обратно изкупуване по реда на чл. 111, ал. 5 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), освен в случаите по чл. 18.

Основните ценности на Дружеството са:

- сигурност – ние излъчваме сигурност, честност и сме отворени към нуждите на нашите клиенти и партньори;
- професионализъм – гарантираме качеството на нашите услуги;
- уважение – уважаваме индивидуалността на нашите клиенти;
- отговорност – ние държим на нашите обещания;
- партньорство – нашите клиенти са и наши партньори;

В изпълнение на разпоредбите на чл.116 г от ЗППЦК, СД на Дружеството е назначил по трудов договор директор за връзки с инвеститорите (ДВИ), който има подходяща квалификация и опит за осъществяване на своите задължения, не е член на управителен и контролен орган или прокурист на публичното дружество и отговаря на всички останали изисквания на ЗППЦК към директорите за връзки с инвеститорите на публични дружества.

Дружеството няма назначени други служители по трудов договор.

### **ОТГОВОРНОСТИ НА РЪКОВОДСТВОТО**

Според българското законодателство, Дружеството следва да изготвя междинен финансов отчет, който да дава вярна и честна информация за състоянието на Дружеството към края на отчетния период и неговите финансови резултати. Ръководството е изготвило приложеният тук междинен финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Съвета за международни счетоводни стандарти (СМСС) и одобрени и приети от Европейската Комисия (ЕК) на Европейския Съюз (ЕС).

Ръководството потвърждава, че Дружеството прилага адекватна и последователна счетоводна политика.

Ръководството също така потвърждава, че законодателството, приложимо в България, се спазва от Дружеството и че финансовите му отчети са изготвени на базата на принципа „действащо предприятие“.

Ръководството е отговорно за коректното водене на счетоводните регистри, за опазването на активите и за предприемане на необходимите мерки за предотвратяване и разкриване на потенциални злоупотреби и други нередности.



Ръководството потвърждава, че основната му цел е да поддържа печеливша структура на Дружеството.

---

Елена Лазарова, Съставител на финансовия отчет  
на „БПД Индустриален Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ

---

Павел Бандилов, Изпълнителен директор  
на „БПД Индустриален Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ

**МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ КЪМ 31.12.2022**

(всички суми са посочени в хиляди лева)

Приложение 31.12.2022 г. 31.12.2021 г.

<b>АКТИВИ</b>			
<b>Нетекущи активи</b>			
<i>Имоти, машини, съоръжения и оборудване</i>	4.1.1.	305	361
<b>Общо:</b>		<b>305</b>	<b>361</b>
<b>Нетекущи финансови активи</b>			
Инвестиционни имоти	4.1.2	7 002	7 287
Активи с право на ползване	4.1.3	75	47
Дългосрочни вземания от клиенти	4.1.4	4	6
Дългосрочни вземания от свързани предприятия	4.1.4	4	2
<b>Общо:</b>		<b>7 085</b>	<b>7 342</b>
<b>Общо нетекущи активи:</b>		<b>7 390</b>	<b>7 703</b>
<b>Текущи активи</b>			
<i>Вземания</i>	4.1.5	24	1 085
<i>Парични средства и еквиваленти</i>	4.1.6	4 280	280
<i>Разходи за бъдещи периоди</i>	4.1.7	2	-
<b>Общо текущи активи:</b>		<b>4 306</b>	<b>1 365</b>
<b>Сума на активите:</b>		<b>11 696</b>	<b>9 068</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>			
<b>Собствен капитал</b>			
<i>Основен капитал</i>	4.1.8	<b>7 900</b>	<b>7 900</b>
<b>Резерви</b>			
Премиен резерв	4.1.9	269	269
<b>Общо:</b>		<b>269</b>	<b>269</b>
<b>Натрупана печалба/загуба</b>			
Нетна печалба/загуба за периода		2 823	460
<b>Общ всеобхватен доход:</b>		<b>2 823</b>	<b>460</b>
<b>Финансов резултат с натрупване към края на периода:</b>		<b>3 261</b>	<b>726</b>
<b>Общо собствен капитал:</b>		<b>11 430</b>	<b>8 895</b>
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Нетекущи търговски и други задължения	4.1.10	104	89
Лизингови задължения към свързани лица	4.1.10	48	31
<b>Общо:</b>		<b>152</b>	<b>120</b>
<b>Общо нетекущи пасиви:</b>		<b>152</b>	<b>120</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Търговски и други задължения	4.1.11	33	1
Търговски задължения към свързани лица	4.1.11	29	35
Данъчни задължения	4.1.11	24	-
Лизингови задължения към свързани лица	4.1.11	28	17
<b>Общо:</b>		<b>114</b>	<b>53</b>
<b>Сума на пасивите</b>		<b>266</b>	<b>173</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		<b>11 696</b>	<b>9 068</b>

Дата на съставяне: 26.01.2023

Съставител:

\ Елена Лазарова \

Изпълнителен директор:

\ Павел Бандилов \

**МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД**

(всички суми са посочени в хиляди лева)

 Приложение 31.12.2022 г. 31.12.2021 г.

Нетни приходи от продажба	4.2.2	1 550	428
Приходи от последваща оценка по справ. стойност	4.2.4	521	140
<b>Общо приходи от основна дейност</b>		<b>2 071</b>	<b>568</b>
Разходи за материали, суровини и консумативи	4.2.1	7	-
Разходи за въшни услуги	4.2.1	213	72
Разходи за амортизация	4.2.1	80	23
Разходи за персонала	4.2.1	5	5
Други разходи за дейността	4.2.1	15	5
<b>Общо разходи за основна дейност</b>		<b>320</b>	<b>105</b>
<b>ПЕЧАЛБА ОТ ПРОДАЖБА НА НЕТЕКУЩ АКТИВ (ИНВ. ИМОТ)</b>	4.2.2	<b>1 071</b>	<b>-</b>
<b>ПЕЧАЛБА/ЗАГУБА ОТ ОСНОВНА ДЕЙНОСТ</b>		<b>2 822</b>	<b>463</b>
<b>Финансови разходи</b>	4.2.1	2	3
<b>Приходи от финансиране</b>	4.2.3	3	-
<b>ПЕЧАЛБА/ЗАГУБА ПРЕДИ ОБЛАГАНЕ С ДАНЪЦИ:</b>		<b>2 823</b>	<b>460</b>
<b>ПЕЧАЛБА/ЗАГУБА СЛЕД ОБЛАГАНЕ С ДАНЪЦИ:</b>		<b>2 823</b>	<b>460</b>
<b>НЕТНА ПЕЧАЛБА/ЗАГУБА за периода</b>		<b>2 823</b>	<b>460</b>
<b>ОБЩА СУМА НА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД</b>		<b>2 823</b>	<b>460</b>

Дата на съставяне: 26.01.2023

Съставител:

Изпълнителен директор

\ Елена Лазарова \

\ Павел Бандилов \

**МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ**

(всички суми са посочени в хиляди лева)

	31.12.2022 г.	31.12.2021 г.
<b>Парични потоци от основна дейност</b>		
Постъпления от клиенти	2 145	475
Плащания на доставчици и други	(371)	(109)
Плащания свързани с персонала и осигурителните институции	(11)	(10)
Платени банкови такси и комисионни	(1)	(1)
Платени/възстановени данъци	307	(60)
Други постъпления/плащания	(4)	(4)
<b>Нетни парични наличности от основна дейност:</b>	<b>2 065</b>	<b>291</b>
<b>Парични потоци от инвестиционна дейност</b>		
Придобиване на дълготрайни активи		(5 937)
Постъпления от продажба на дълготрайни активи	4.1.2. 2 253	
<b>Нетни парични наличности от инвест. дейност:</b>	<b>2 253</b>	<b>(5 937)</b>
<b>Парични потоци от финансова дейност</b>		
Постъпления от емитирани ценни книжа		5 250
Разходи по емитиране на ценни книжа		(4)
Изплатени дивиденди	(288)	(152)
Плащания по договор за лизинг (лихва и главница)	(30)	(21)
<b>Нетни парични наличности от финанс. дейност:</b>	<b>(318)</b>	<b>5 073</b>
<b>Нетно увеличение на паричните наличн.и еквивал:</b>	<b>4 000</b>	<b>(573)</b>
<b>Парични наличности и еквив.към нач. на периода:</b>	<b>280</b>	<b>853</b>
<b>Парични наличности и еквив.към края на периода:</b>	<b>4 280</b>	<b>280</b>

Дата на съставяне: 26.01.2023

Съставител:

Изпълнителен директор:

\ Елена Лазарова \

\ Павел Бандилов \

**МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ**

към 31.12.2022

(всички суми са посочени в хиляди лева)

	Основен капитал	Премияен резерв	Натрупана печалба/загуба	Нетна печалба/загуба за периода	Общо собствен капитал
<b>Салдо на 01.01.2020 г.</b>	<b>2 650</b>	<b>272</b>	<b>(106)</b>	<b>83</b>	<b>2 899</b>
<i>Нетна печалба/загуба за периода</i>				441	441
Общо всеобхватен доход	-	-	-	441	441
Прехвърляне на резултат от минал период			83	(83)	-
<b>Салдо към 31.12.2020 г.</b>	<b>2 650</b>	<b>272</b>	<b>(23)</b>	<b>441</b>	<b>3 340</b>
<b>Салдо към 01.01.2021 г.</b>	<b>2 650</b>	<b>272</b>	<b>(23)</b>	<b>441</b>	<b>3 340</b>
<i>Нетна печалба/загуба за периода</i>				460	460
Общо всеобхватен доход	-	-	-	460	460
Прехвърляне на резултат от минал период			183	(183)	-
дивиденди				(152)	(152)
покриване на загуба			106	(106)	-
Емитиране на основен капитал	5 250	1	-		5 251
Емисия варианти		(4)			(4)
<b>Салдо към 31.12.2021 г.</b>	<b>7 900</b>	<b>269</b>	<b>266</b>	<b>460</b>	<b>8 895</b>
<b>Салдо към 01.01.2022 г.</b>	<b>7 900</b>	<b>269</b>	<b>266</b>	<b>460</b>	<b>8 895</b>
<i>Нетна печалба/загуба за периода</i>				2 823	
Общо всеобхватен доход	-	-	-	2 823	2 823
Прехвърляне на резултат от минал период			172	(172)	-
дивиденди				(288)	(288)
<b>Салдо към 31.12.2022 г.</b>	<b>7 900</b>	<b>269</b>	<b>438</b>	<b>2 823</b>	<b>11 430</b>

Съставител:

Изпълнителен директор:

\ Елена Лазарова \

\ Павел Бандилов \

---

**БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ****1. Статут и предмет на дейност**

Дружеството е дружество със седалище в България. То е вписано в ТРРЮЛНЦ при АВп. с единен идентификационен код (ЕИК) 203645531. Адресът му на управление е гр. София, ул. „Филип Кутев“ 137, адм. сгр. 1, ет. 2.

Предметът на дейност на Дружеството включва инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

**2. База за изготвяне****2.1. Общи положения**

Този финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на МСФО, които се състоят от: Стандарти за финансови отчети и тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и Международните счетоводни стандарти (МСС) и тълкувания на Постоянния комитет за разяснявания (ПКР), одобрени от СМСС, които ефективно са в сила на 01.01.2022 г. и са одобрени и приети от ЕК на ЕСЕС.

Изготвянето на финансовия отчет според изискванията на МСФО изисква Ръководството на Дружеството да прави определени значими счетоводни оценки. Изготвянето изисква също така Ръководството на Дружеството да извършва преценки при прилагането на счетоводната политика на Дружеството. Приложената счетоводна политика в настоящия финансов отчет е последователна и същата като приложената в годишния финансов отчет на Дружеството за 2021 г. Дружеството е приело всички нови и/или ревизирани стандарти и разяснения, издадени от СМСС и приети от ЕК на ЕС, които са уместни за неговата дейност и са в сила за текущия отчетен период, започващ на 1 януари 2022 г.

От възприемането на тези стандарти и/или тълкувания, в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2022 г., не са настъпили промени в счетоводната политика на Дружеството, освен някои нови и разширяването на вече установени оповестявания, без

това да доведе до други промени в класификацията или оценката на отделни отчетни обекти и операции.

От началото на 2022 г. влиза в сила регламент 2021/1080 касаещи следните стандарти:

- Промени в МСС 16 Имоти, машини и съоръжения. (в сила за годишни периоди от 01.01.2022 г.) Тези промени забраняват на предприятията да приспадат от разходите си за „тестване дали активът функционира правилно“, които са част от преките разходи, отнасящи се до довеждането на актива до местоположението и състоянието, необходимо за неговата експлоатация по начина, предвиден от Ръководството, нетни приходи от продажби на произведените артикули по време на самото довеждане на актива до това местоположение и състояние. Вместо това предприятието признава тези приходи от продажба за такива артикули и съответните разходи, свързани с тях, в печалбата и загубата за периода съгласно правилата на другите приложими стандарти. Промените уточняват, че тестването дали активът функционира правилно, всъщност представлява оценка дали техническия и физическия статус и демонстрирани възможности за работа на актива са такива, че той да е в състояние да се използва по предназначение при производство, доставка на стоки или услуги, отдаване под наем или за административни цели. Допълнително, предприятията трябва да оповестяват отделно сумите на приходите и разходите, свързани с произведените артикули, които не са резултат от обичайните дейности на предприятието.

Промените се прилагат ретроспективно, но само за имоти, машини и съоръжения, които са доведени до местоположението и състоянието, необходими за тяхната експлоатация на или след началото на най-ранния период, представен във финансовия отчет, когато предприятието за първи път прилага изменението.

- Промени в МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи. (в сила за годишни периоди от 01.01.2022 г.) Промените специално изясняват, че разходите за изпълнението на задълженията по обременяващ договор са разходите, които са пряко свързани с него, включващи: а) пряк разход на труд и пряк разход на материали; и б) допълнителни разходи, които са

пряко свързани с изпълнението на договора по пътя на разпределението – например разпределение на разходи за амортизация на имоти, машини и съоръжения, използвани за изпълнение на този договор. Не се включват административни и други общи разходи, освен ако те не са изрично фактурируеми към контрагента по договор. Промените нанасят и дребна корекция в уточненията за признаването на разходите за обезценка на активи, преди да се създаде отделна провизия за обременяващ договор, като подчертават, че това са активи, използвани в изпълнение на договора, а не активи предназначени за договора, каквото е изискването до влизане в сила на промяната. Промените се прилагат за изменения по договори, за които предприятието все още не е изпълнило всички свои задължения към началото на годишния период, през който за първи път ги прилага.

- Годишни подобрения в МСФО 2018-2020 в МСФО 9 Финансови инструменти, Илюстративен пример 13 към МСФО 16 Лизинг (в сила за годишни периоди от 01.01.2022 г.). Тези подобрения внасят частични промени в следните стандарти: а) в МСФО 9 е направено уточнение във връзка с таксите, които се включват в "10 процентния тест" за определяне дали при изменение на даден финансов пасив условията на новия или изменения финансов пасив се различават значително от тези на първоначално признатия. Според промените при определянето на тези такси, предприятието включва само тези, платени или получени между заемополучател и заеодател, включително такси, платени или получени от заемополучателя и заеодателя от името на другия. Предприятието прилага промените към финансовите пасиви, които се изменят в началото или след началото на годишния отчетен период, в който предприятието първоначално ги прилага; б) в илюстративен пример 13 към МСФО 16 е премахнато илюстративното отчитане на възстановени от лизингодателя разходи за подобрение на лизингов имот с цел елиминиране на всякакво объркване относно третиране на стимулите по лизинг. Тъй като изменението се отнася за илюстративен пример, който придружава стандарта, а не е част от него, не е посочена дата на влизане в сила.



Към датата на одобряване за издаване на този финансов отчет посочените по-долу нови стандарти, променени стандарти и приети тълкувания, които са издадени, но все още не са в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2022 г., Ръководството е преценило, че следните биха имали потенциален ефект за промени в счетоводната политика и класификацията и стойностите на отчетни обекти във финансовите отчети на Дружеството, а именно:

- Промени в МСС 1 Представяне на финансови отчети (в сила за годишни периоди от 01.01.2023 г.). Тези промени са насочени към критериите на класифицирането на задълженията като текущи и нетекущи. Според тях предприятието класифицира задълженията си като текущи или нетекущи в зависимост от правата, които съществуват в края на отчетния период и не се влияе от вероятността дали то ще упражни правото си да отложи уреждането на задълженията. Промените уточняват, че под „уредане“ на задължения се има предвид прехвърлянето на трета страна на парични средства, инструменти на собствения капитал, други активи или услуги. Класификацията не се отнася за деривативите в конвертируеми пасиви, които сами по себе си са инструменти на собствения капитал. Промените се прилагат ретроспективно.

Финансовият отчет на Дружеството към 31.12.2022 г. е изготвен на база историческата цена с изключение на инвестиционните имоти, които са оценени по справедлива стойност.

Представянето на финансов отчет съгласно МСФО изисква Ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, на приходите и разходите, и на оповестяването на условни вземания и задължения към датата на отчета. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към датата на финансовия отчет, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях (като в условия на финансова и енергийна криза несигурностите са по-значителни). Обектите, които предполагат по-висока степен на субективна преценка или сложност, или където

предположенията и приблизителните счетоводни оценки са съществени за финансовия отчет, са оповестени в Приложения 2.4 и 3.2.

Дружеството не изготвя консолидирани финансови отчети.

## **2.2. Функционална валута и валута на представяне на финансовите отчети**

Функционална валута е валутата на основната икономическа среда, в която едно предприятие функционира и в която главно се генерират и изразходват паричните средства. Тя отразява основните сделки, събития и условия, значими за Дружеството.

Дружеството води счетоводство и съставя финансовите си отчети в националната валута на Република България – български лев, възприет от Дружеството като функционална валута.

Настоящите финансови отчети са изготвени в хиляди лева.

## **2.3. Сделки в чуждестранна валута**

Сделките в чуждестранна валута се вписват първоначално като към сумата на чуждестранната валута се прилага централният курс на Българска Народна Банка (БНБ) към датата на сделката. Курсовите разлики, възникващи при уреждане на валутните парични позиции или при отчитането на тези парични позиции при курсове, различни от този, по който първоначално са били признати, се отчитат в единния отчет за всеобхватния доход за съответния период.

## **2.4. Ключови счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки с висока несигурност.**

Приложението на МСФО изисква от Ръководството да направи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки при изготвяне на финансовите отчети, с цел определяне стойността на някои активи, пасиви, приходи и разходи. Те се извършват въз основа на най-добрата преценка на Ръководството, базирана на историческия опит и анализ на всички фактори, оказващи влияние при дадените обстоятелства към датата на изготвяне на финансовите отчети.

## **Изчисление на очаквани кредитни загуби за търговски вземания, парични средства и парични еквиваленти**

Измерването на очакваната кредитна загуба за финансови активи, отчитани по амортизирана стойност (вземания и активи по договори с клиенти, парични средства и парични еквиваленти) е област, която изисква използването на комплексни модели и съществени предположения за бъдещи икономически условия и кредитно поведение на клиентите (например вероятността контрагентите да не изпълнят задълженията си и произтичащите от тях загуби).

За прилагането на тези изисквания Ръководството на Дружеството на този етап следва да направи съществени преценки, като: а) определяне на критерии за идентифициране и оценка на значително увеличение на кредитния риск; б) избор на подходящи модели и предположения за измерване на очакваните кредитни загуби; в) формиране на групи от сходни финансови активи (портфейли) за целите на измерването на очакваните кредитни загуби; г) установяване и оценка за зависимостта между историческите проценти на просрочие и поведението на определени макропоказатели, за да се отразят ефектите от прогнозите за тези макропоказатели в бъдеще при изчисленията на очакваните кредитни загуби.

### **Търговски вземания**

На този етап Дружеството прилага индивидуален подход по отношение на изчисление на очакваните кредитни загуби, доколкото клиентите не са много и може директно да се оценява тяхното финансово представяне. Дружеството започна активна дейност от месец декември 2019 година. През изтеклата финансова 2022 година, Дружеството не е имало съществени затруднения и просрочия при събирането на вземанията от клиенти, в тази връзка Ръководството на Дружеството не очаква несъбираемост в бъдеще.

Оценката на съотношението между наблюдаваните исторически проценти на неизпълнение, прогнозните икономически условия и очакваните кредитни загуби е съществена счетоводна оценка. Стойността на очакваните кредитни загуби е чувствителна към промени в обстоятелствата и прогнозните условия. Историческите кредитни загуби на Дружеството и прогнозните икономически условия могат да се отклоняват спрямо действителната несъбираемост в бъдеще.

## **Парични средства**

За изчислението на очакваните кредитни загуби по паричните средства и еквиваленти в банки, Дружеството прилага общия „триетапен“ подход за обезценка, определен от МСФО 9. За целта се прилага модел, базиран на публикуваните рейтинги на банките, определени от международно признати рейтингови фирми като Moody's, Fitch, S&P, BCRA. На тази база, от една страна, се определят показателите за вероятности за неизпълнение (PD), като се използват публичните данни на PD рефериращи към рейтинга на съответната банка, а от друга, чрез промяната на рейтинга на съответната банка от период в период, Дружеството оценява наличието на завишен кредитен риск. Загубите при неизпълнение (LGD) се оценяват по горепосочената формула. При определянето на LGD се взема предвид наличието на гарантирани и/или обезпечени суми по съответните банкови сметки.

## **Лизингови договори**

Прилагането на МСФО 16 изисква Ръководството на Дружеството да извърши различни преценки, приблизителни оценки и предположения, които оказват влияние върху отчетените активи с право на ползване и задължения по лизинг. Основните ключови преценки засягат определянето на подходяща дисконтова норма и определянето на срока на всеки лизингов договор, включително дали е достатъчно сигурно, че опциите за удължаване/прекратяване на срока на договора ще се упражнят. В резултат на несигурността по отношение на тези предположения и приблизителни оценки е възможно да възникнат съществени корекции в балансовата стойност на засегнатите активи и пасиви в бъдеще и респективно отчетените разходи и приходи.

## **Приходи от договори с клиенти**

При признаване на приходите и изготвяне на годишния финансов отчет, Ръководството прави различни преценки, приблизителни оценки и предположения, които оказват влияние върху отчетените приходи, разходи, активи и пасиви по договори и съответстващите им оповестявания. В резултат на несигурността по отношение на тези предположения и приблизителни оценки, е възможно да възникнат корекции в

балансовата стойност на засегнатите активи и пасиви в бъдеще и респ. отчетените разходи и приходи.

### **Инвестиционни имоти**

Инвестиционните имоти се отчитат във финансовите отчети на Дружеството по справедлива стойност. При определянето на справедливата им стойност Ръководството на Дружеството използва услугите на лицензирани оценители, които определят пазарната оценка на инвестиционните имоти към датата на изготвяне на финансовите отчети. Процесът на определяне на пазарната оценка предполага множество преценки, високо ниво на субективност и несигурност при прогнозните допускания.

## **3. Приложени съществени счетоводни политики**

### **3.1. Нетекущи материални и нематериални активи**

Нетекущи материални активи са активи, които се държат от Дружеството, за да се използват за производството или доставката на стоки или услуги, за отдаване под наем на други лица или за административни цели, които се очаква да бъдат използвани през повече от един период.

Нетекущите материални и нематериални активи се признават като първоначално се оценяват по цена на придобиване, която включва покупната цена, мита и невъзстановими данъци, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние и на мястото за предвидената му от Ръководството употреба. След първоначалното им признаване нетекущите материални и нематериални активи се отчитат по цена на придобиване, намалена с размера на начислената амортизация и евентуални загуби от обезценка.

Когато в нетекущите материални активи се съдържат съществени компоненти с различна продължителност на полезен живот, тези компоненти се отчитат като самостоятелни активи.

Последващи разходи, включително извършени за замяна на компонент от актива, се капитализират в стойността на актива, само ако отговарят на критериите за признаване

на дълготраен актив. Балансовата стойност на заменените компоненти се отписва от стойността на актива в съответствие с изискванията на МСС 16 Имоти, машини и съоръжения. Всички други последващи разходи се признават текущо в периода, през който са направени.

Амортизациите се начисляват въз основа на преценения полезен живот на активите, чрез използването на линейния метод.

Полезният живот на активите се определя в зависимост от очакваната полезност на активите за Дружеството и е въпрос на преценка, основаваща се на опита с подобни активи.

Начисляването на амортизацията започва от началото на месеца, следващ месеца, в който активът е наличен за употреба и се прекратява на по-ранната (1) от датата на класифицирането му като държан за продажба в съответствие с МСФО 5 Нетекущи активи, държани за продажба и преустановени дейности или (2) от датата на отписването му.

Прилаганият метод за амортизация и полезният живот на активите се преглеждат най-малко в края на всяка финансова година и се правят промени в тях, за да се отразят бъдещата употреба на актива и очакваният модел за използване на бъдещите икономически ползи, въплътени в актива. Промени в метода на амортизация и полезния живот на активите се отчитат като промяна в приблизителните счетоводни преценки в съответствие с МСС 8.

Земя, активи в процес на изграждане и напълно амортизирани активи не се амортизират.

### **3.2. Инвестиционни имоти**

Инвестиционен имот е земя или сграда, или части от сграда, или и двете. Това са собствени имоти или придобити такива при условията на договор за финансов лизинг.

Инвестиционните имоти са имоти, държани по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличаване на стойността на капитала, или и за двете, отколкото с цел продажба в обичайната дейност, използване за производство или доставка на стоки и услуги, или с административни цели.

***Критерии за класифициране на инвестиционните имоти***

Един инвестиционен имот генерира парични потоци в голяма степен независимо от другите активи, притежавани от Дружеството. Това отличава инвестиционния имот от ползвания от собственика имот. Производството или доставката на стоки или услуги (или използването на имота за административни цели) генерира парични потоци, които могат да се отнесат не само към имота, но и към други активи, използвани в процеса на производство или доставка. За ползван от собственика имот Дружеството прилага МСС 16 Имоти, машини и съоръжения.

Дружеството приема един имот за инвестиционен и в следните ситуации:

- Земя, притежавана с цел дългосрочно увеличаване на стойността на капитала, а не с цел краткосрочна продажба в хода на обичайната си дейност; През четвъртото тримесечие на 2021 година Дружеството е придобило земя, която е класифицирана от него като инвестиционен имот, изхождайки от тези съображения.
- Земя, притежавана за неопределено понастоящем бъдещо използване (ако Дружеството не е определило, че ще използва земята или като ползван от собственика имот, или за краткосрочна продажба в хода на обичайната си дейност, се счита че земята се притежава за увеличаване на стойността на капитала).
- Сграда, притежавана от Дружеството (или държана от него при условията на финансов лизинг) и отдадена по един или повече оперативни лизинга; През третото тримесечие на 2019 г. и четвъртото тримесечие на 2021 г., Дружеството е придобило сгради, класифицирани като инвестиционен имот и отдадени на оперативни лизинги.
- Сграда, която не се ползва, но се притежава, за да бъде отдадена по един или повече оперативни лизинга.
- Имот, който се изгражда или разработва за бъдещо използване като инвестиционен имот.

Имот, който е отдаден при условията на договор за финансов лизинг на друго предприятие не е инвестиционен имот.

### ***Признаване на инвестиционен имот***

Инвестиционен имот се признава като актив само, когато:

- е вероятно бъдещите икономически изгоди, очаквани от инвестиционния имот, да се получат от Дружеството; и
- цената на придобиване на инвестиционния имот може да бъде оценена надеждно.

Дружеството оценява по този принцип на признаване и всички разходи за инвестиционния имот в момента на тяхното извършване. Тези разходи включват първоначално направените разходи за придобиване на инвестиционния имот и извършените след това разходи за допълване, подмяна на част или обслужване на имота.

Не се признава, т.е. не се включва в балансовата сума на инвестиционен имот разходите за ежедневното му обслужване. Разходите за ежедневното обслужване представляват главно разходи за труд и консумативи, в т.ч. разходите за незначителни резервни части. Това са т.нар. разходи за „ремонт и поддържане на имота“. Те се признават в печалбата или загубата в момента на тяхното извършване.

Дружеството признава в балансовата сума на инвестиционен имот разхода за подмяна на част от съществуващ инвестиционен имот по време на извършването на този разход, при условие, че са изпълнени критериите за признаване. Балансовата сума на частите, които са подменени, се отписва в съответствие с разпоредбите на МСС 40 Инвестиционни имоти.

Инвестиционните имоти първоначално се оценяват по цена на придобиване и при последваща оценка – по справедлива стойност, като промените се признават в печалби и загуби.

### ***Първоначална оценка***

Инвестиционният имот се оценява първоначално по неговата цена на придобиване. Разходите по сделката се включват в първоначалната оценка.

Цената на придобиване на закупен инвестиционен имот включва неговата покупна цена и всички разходи, които могат да му бъдат пряко преписани. Например: правни услуги,



свързани с придобиването на имота, данъци по прехвърлянето на имота и други разходи по сделката.

Не се включват в цената на придобиване:

- първоначалните разходи (освен ако не са необходими, за да приведат имота в работното му състояние, предвидено от Ръководството на Дружеството);
- първоначалните оперативни загуби, понесени преди инвестиционният имот да достигне планираното ниво на заетост, или
- необичайно големи количества бракуван материал, труд или други ресурси в строителството или разработването на имота.

Ако плащането на инвестиционен имот е отложено, неговата цена на придобиване е еквивалент на цената при условия на незабавно плащане. Разликата между тази сума и общата сума на плащанията се признава като разход за лихви през периода на кредита.

#### ***Последващо оценяване след първоначалното признаване***

Последващото оценяване след първоначалното признаване в Дружеството става като се прилага модела на справедливата стойност. Всички инвестиционни имоти в Дружеството се оценяват по справедлива стойност, с изключение на случаите, когато пазарът за сравними имоти е неактивен и справедливата стойност на даден имот не може да бъде надеждно определима на непрекъсната основа. Дружеството оценява този инвестиционен имот, като използва модела на цената на придобиване в МСС 16 Имоти, машини и съоръжения. Остатъчната стойност на инвестиционния имот се приема за нула. Дружеството продължава да прилага МСС 16 до освобождаването на този инвестиционен имот.

Когато употребата на инвестиционен имот се промени така, че той се рекласифицира в имоти, съоръжения и оборудване, неговата справедлива стойност към датата на рекласификацията става цена на придобиване за последващо отчитане.

За имотите, които частично се използват в основната дейност на Дружеството и частично – за отдаване под наем и не съществува възможност тези части да се отчитат самостоятелно, Ръководството е приело да ги представя съгласно изискванията на МСС 16 Имоти, машини и съоръжения.

Инвестиционни имоти, които отговарят на критериите за класификация като държани за продажба (или включени в групи за освобождаване) се оценяват в съответствие с МСФО 5 Нетекущи активи, държани за продажба и преустановени дейности.

### **3.3. Обезценка на нетекущите материални и нематериални активи**

Към датата на изготвяне на финансовите отчети, Ръководството на Дружеството прави преценка дали съществуват индикации за обезценка на нетекущите материални и нематериални активи. В случай, че се установи, че такива индикации съществуват, се изготвя приблизителна оценка на възстановимата стойност на съответния актив. Когато не е възможно да се изчисли възстановимата стойност на отделния актив, Дружеството определя възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, към която активът принадлежи.

Възстановимата стойност е по-високата сума от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив и стойността му в употреба. Когато възстановимата стойност на даден актив (или на единица, генерираща парични потоци) е по-ниска от балансовата му стойност, последната се намалява до размера на възстановимата стойност. Загубата от обезценка се признава веднага като разход в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

При възстановяване на загуба от обезценка, балансовата стойност на актива (или на единицата, генерираща парични потоци) се увеличава до променената му възстановима стойност. Това увеличение не може да доведе до балансова стойност по-голяма от балансовата стойност, която би била определена при положение, че в предходни периоди не е била признавана загуба от обезценка за дадения актив. Възстановяването на загуба от обезценка се признава веднага като приход в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

### **3.4. Лизинг**

Дружеството прилага МСФО 16 - Лизинг по отношение на всички лизингови договори, включително лизинг на активи с право на ползване при преотдаване.

В началото на договора, Дружеството преценява дали договорът представлява или съдържа елементи на лизинг. Даден договор представлява или съдържа елементи на

лизинг, ако по силата на този договор се прехвърля срещу възнаграждение правото на контрол над използването на даден актив за определен период от време. Периодът от време може да бъде изразен като степента на ползване на даден актив. Дружеството прави повторна оценка дали даден договор представлява или съдържа елементи на лизинг единствено при промяна в реда и условията на договора. За договор, който представлява или съдържа елементи на лизинг, Дружеството отчита всеки лизингов компонент отделно от нелизинговите компоненти на договора.

#### *Лизингополучател*

За договор, който съдържа лизингов компонент и един или повече допълнителни лизингови или нелизингови компоненти, лизингополучателят разпределя възнаграждението по договора за всеки лизингов компонент въз основа на относителната единична цена на лизинговия компонент. Относителната единична цена на лизинговите и нелизинговите компоненти се определя въз основа на цената, която лизингодателят или сходен доставчик би начислил на Дружеството за този или подобен компонент поотделно. Ако наблюдаемата самостоятелна цена не е непосредствено достъпна, лизингополучателят прави приблизителна оценка на единичната цена, като използва в максимална степен наблюдаемите данни.

#### *Лизингодател*

За договор, който съдържа лизингов компонент и един или повече допълнителни лизингови или нелизингови компоненти, лизингодателят разпределя възнаграждението по договора, прилагайки параграфи 73 - 90 от МСФО 15.

#### *Срок на лизинговия договор*

Дружеството определя срока на лизинговия договор като неотменим период на лизинга, заедно със:

а) периодите, по отношение на които съществува опция за удължаване на лизинговия договор, ако е достатъчно сигурно, че лизингополучателят ще упражни тази опция; както и

б) периодите, по отношение на които съществува опция за прекратяване на лизинговия договор, ако е достатъчно сигурно, че лизингополучателят ще упражни тази опция.

При оценката на това дали е достатъчно сигурно, че лизингополучателят ще упражни опцията да удължи или няма да упражни опцията да прекрати срока на лизинга, Дружеството взема предвид всички факти и обстоятелства, които създават икономически стимул за лизингополучателя да упражни опцията да удължи или да не упражни опцията да прекрати срока на лизинга.

Лизингополучателят прави повторна оценка на това дали е достатъчно сигурно, че ще упражни опцията за удължаване или няма да упражни опцията за прекратяване, при настъпването на важно събитие или съществено изменение в обстоятелствата, което е под контрола на лизингополучателя и засяга това доколко е достатъчно сигурно, че лизингополучателят ще упражни опция, която не е била отразена при определянето на срока на лизинговия договор, или няма да упражни опция, която преди това е отразил при определянето на срока на лизинговия договор.

## **ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛ**

### *Признаване*

На началната дата лизингополучателят признава актива с право на ползване и пасива по лизинга.

### *Първоначална оценка*

Първоначална оценка на актива с право на ползване

На началната дата лизингополучателят оценява актива с право на ползване по цена на придобиване. Тя включва:

- а) размера на първоначалната оценка на пасива по лизинга;
- б) лизинговите плащания, извършени към или преди началната дата, минус получените стимули по лизинга;
- в) първоначалните преки разходи, извършени от лизингополучателя.

Първоначална оценка на пасива по лизинга.

На началната дата лизингополучателят оценява пасива по лизинга по настоящата стойност на лизинговите плащания, които не са изплатени към тази дата. Лизинговите плащания се дисконтират с лихвения процент, заложен в лизинговия договор, ако този процент може да бъде непосредствено определен. Ако този процент не може да бъде непосредствено определен, лизингополучателят използва диференциалния лихвен процент на лизингополучателя.

На началната дата лизинговите плащания, включени в оценката на пасива по лизинга, обхващат следните плащания за правото на ползване на основния актив по време на срока на лизинговия договор, които не са платени към началната дата:

- а) фиксирани плащания минус подлежащите на получаване стимули по лизинга;
- б) променливи лизингови плащания, зависещи от индекс или процент, които са оценени според стойността на индекса или процента към началната дата;
- в) плащания на санкции за прекратяване на лизинговия договор, ако в срока на лизинговия договор е отразено упражняването на опция за прекратяването на договора от страна на лизингополучателя.

#### *Последваща оценка*

Последваща оценка на актива с право на ползване. След началната дата, лизингополучателят оценява актива с право на ползване посредством модел на цената на придобиване.

Последваща оценка на пасива по лизинга. След началната дата, лизингополучателят оценява пасива по лизинга като:

- а) увеличава балансовата стойност, за да отрази лихвата по пасива по лизинга;
- б) намалява балансовата стойност, за да отрази извършените лизингови плащания; и
- в) преоценява балансовата стойност, за да отрази преоценките или измененията на лизинговия договор или да отрази коригираните фиксирани по същество лизингови плащания.

Лихвата по пасива по лизинга за всеки период през срока на лизинговия договор е сумата, която се получава, ако към остатъчното салдо на пасива по лизинга бъде приложен постоянен лихвен процент (дисконтовия) за периода.

След началната дата, лизингополучателят признава в печалбата или загубата както лихвата по пасива по лизинга, така и променливите лизингови плащания, които не са включени в оценката на пасива по лизинга, в периода, през който е настъпило събитието или обстоятелството, довело до тези плащания.

#### Преоценка на пасива по лизинга

След началната дата лизингополучателят преоценява пасива по лизинга, за да отрази промените в лизинговите плащания. Лизингополучателят признава сумата на преоценката на пасива по лизинга като корекция на актива с право на ползване. Ако обаче балансовата стойност на актива с право на ползване е намалена до нула и има по-нататъшно намаляване в оценката на пасива по лизинга, лизингополучателят признава остатъчна сума на преоценката в печалбата или загубата.

Лизингополучателят преоценява пасива по лизинга, като дисконтира коригираните лизингови плащания с коригиран дисконтов процент, ако има промяна в срока на лизинговия договор.

Лизингополучателят преоценява пасива по лизинга, като дисконтира коригираните лизингови плащания, ако има промяна в бъдещите лизингови плащания, произтичаща от промяна в индекс или процент, използван за определяне на тези плащания, включително например промени в пазарното равнище на наемите след преглед на пазара за отдаване под наем. Лизингополучателят преоценява пасива по лизинга, за да отрази тези коригирани лизингови плащания само когато има промяна в паричните потоци. Лизингополучателят определя коригираните лизингови плащания за остатъка от срока на лизинговия договор въз основа на коригираните договорни плащания.

#### *Изменения на лизинговия договор*

Лизингополучателят отчита изменението на лизинговия договор като отделен лизинг, ако изменението увеличава обхвата на лизинговия договор, като добавя правото на ползване на един или повече основни активи и възнаграждението по лизинговия договор

се увеличава със сума, съизмерима със самостоятелната цена за увеличението в обхвата и евентуални корекции на тази цена за отразяване на обстоятелствата по конкретния договор.

Ако изменение в лизингов договор не е отчетено като отделен лизинг към датата на влизане в сила на изменението, лизингополучателят разпределя възнаграждението в променения договор, определя срока на измененния лизингов договор и преоценява пасива по лизинга, като дисконтира коригираните лизингови плащания с коригиран дисконтов процент. Корикираният дисконтов процент се определя като лихвения процент, заложен в лизинговия договор за остатъка от срока на този договор, ако този процент може да бъде непосредствено определен, или като диференциалния лихвен процент на лизингополучателя към датата на влизане в сила на изменението, ако лихвеният процент, заложен в лизинговия договор, не може да бъде непосредствено определен.

Ако изменение в лизингов договор не е отчетено като отделен лизинг, лизингополучателят отчита преоценката на пасива по лизинга като намалява балансовата стойност на актива с право на ползване, за да отрази частичното или пълно прекратяване на лизинговия договор, за изменения на лизинговия договор, намаляващи неговия обхват. Лизингополучателят признава в печалбата или загубата всички доходи или загуби, свързани с частичното или пълното прекратяване на лизинговия договор и извършва съответните корекции на актива с право на ползване за всички други изменения на лизинговия договор.

## **ЛИЗИНГОДАТЕЛ**

Класификация на лизинговите договори

Лизингодателят класифицира всеки от своите лизингови договори като договор за оперативен или за финансов лизинг. Лизинговият договор се класифицира като договор за финансов лизинг, ако с него се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив, и като договор за оперативен лизинг, ако с него не се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив. Дали даден лизингов договор е договор за финансов или за оперативен лизинг зависи от същността на сделката, а не от формата на договора. Класификацията на

лизинговия договор се осъществява на датата на въвеждане и се преразглежда само при изменение на лизинговия договор.

#### Договори за оперативен лизинг

Лизингодателят признава лизинговите плащания по договори за оперативен лизинг като приход по линейния метод или на друга систематична база. Лизингодателят прилага друга систематична база, когато тази база отразява по-точно начина, по който се намалява ползата от използването на основния актив. Лизингодателят признава разходите, включително амортизацията, извършени във връзка с генерирането на дохода от лизинг, като разход.

Амортизационната политика по отношение на амортизируемите основни активи, предмет на оперативен лизинг, трябва да бъде съгласувана с обичайната амортизационна политика на лизингодателя по отношение на подобни активи.

Лизингодателят отчита изменението в договор за оперативен лизинг като нов лизинг от датата на влизане в сила на изменението, като взема предвид всички авансово платени или начислени лизингови плащания, свързани с първоначалния договор за лизинг, като част от лизинговите плащания за новия лизинг

### **3.5. Финансови инструменти**

Финансов инструмент е всеки договор, който поражда едновременно, както финансов актив в едно предприятие, така и финансов пасив или инструмент на собствения капитал в друго предприятие.

Финансовите активи и пасиви се признават в отчета за финансовото състояние, когато и само когато Дружеството стане страна по договорните условия на инструмента. Финансовите активи се отписват от отчета за финансовото състояние, след като договорните права за получаването на парични потоци са изтекли или активите са прехвърлени и трансферът им отговаря на изискванията за отписване. Финансовите пасиви се отписват от отчета за финансовото състояние, когато и само когато са погасени – т.е. задължението, определено в договора е отпаднало, анулирано или срокът му е изтекъл.



При първоначалното им признаване финансовите активи (пасиви) се оценяват по справедлива стойност, плюс или минус, в случай на финансов актив или финансов пасив, неоценяван по справедлива стойност през печалбата или загубата, разходите по сделката, които са пряко свързани с придобиването или издаването на финансовия актив или финансовия пасив, с изключение на финансовите активи (пасиви), отчитани по справедлива стойност през отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

### ***3.5.1. Търговски и други търговски вземания***

Търговските и други вземания са недеривативни финансови активи с фиксирани или определими срокове за уреждане, които не се котират на активен пазар. Те възникват, когато Дружеството предостави паричен ресурс, стоки или услуги, без да има намерение да търгува възникналото вземане. Тези вземания са представени по тяхната амортизирана стойност, изчислена на база метода на ефективния лихвен процент, с изключение на краткосрочните вземания, които не се амортизират.

### ***3.5.2. Парични средства***

Паричните средства за целите на съставянето на отчета за паричния поток са паричните средства в брой и по банкови сметки и други краткосрочни високоликвидни инвестиции, които могат да бъдат конвертирани в определена сума парични средства и подлежат на незначителни промени в стойността.

За целите на отчета за паричните потоци, паричните средства включват неблокираните парични средства.

### ***3.5.3. Обезценка на финансови активи***

Към обезценка на финансовите инструменти се пристъпва при индикация за увеличен кредитен риск на група финансови инструменти, както и на ниво отделен финансов инструмент. Финансов актив е с кредитна обезценка, когато са настъпили едно или повече събития, оказващи негативно въздействие върху очакваните бъдещи парични потоци от актива. Примери за наличие на кредитна обезценка на актив са наличието на някои от следните събития:

- значителни финансови затруднения на емитента или длъжника;

- нарушаване на договор под формата на неизпълнение или просрочие;
- заемодателят прави отстъпки на заемателя поради затрудненото му финансово състояние, които не би направил при други обстоятелства;
- става вероятно, че заемателя ще бъде обявен в несъстоятелност или друго финансово оздравяване;
- изчезване на финансовия актив от финансовия пазар заради затруднения;
- закупуване на финансов актив с голям отбив, отразяващ понесени кредитни загуби.

Влошаването на кредитния рейтинг на един финансов актив може да е комбинация от действието на няколко събития.

Кредитна загуба е разликата между всички договорени парични потоци и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи, дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент. Дружеството оценява паричните потоци, като взема предвид всички договорни условия по финансовия инструмент (например опции за предсрочно погасяване, удължаване, кол-опции и други подобни опции) за очаквания срок на този финансов инструмент. Паричните потоци, които се вземат предвид, включват парични потоци от продажбата на държани обезпечения или други кредитни подобрения, които са неразделна част от договорните условия. Допуска се, че очакваният срок на финансовия инструмент може да бъде оценен приблизително по надежден начин.

#### ***3.5.4. Търговски и други задължения***

Като търговски и други задължения се класифицират задължения възникнали от директно предоставяне на стоки, услуги, неклассифицирани като финансови пасиви. Първоначално тези задължения се оценяват по себестойност, включваща справедливата стойност на полученото и разходите по сделката. След първоначалното признаване задълженията, които са без фиксиран падеж се отчитат по себестойност.

Задълженията, които са с фиксиран падеж се отчитат по амортизираната им стойност.

Като дългосрочни се класифицират задължения, които са с фиксиран падеж и остатъчен срок до падежа над една година до датата на падежа.

Като краткосрочни се класифицират задължения, които са:

- без фиксиран падеж;
- с фиксиран падеж и остатъчен срок до падежа до една година от датата на финансовия отчет.

### ***3.5.5. Лихвени заеми***

Лихвените заеми се признават първоначално по справедлива цена, формирана от получените парични постъпления, нетно от присъщите разходи по сделката. След първоначалното им признаване, лихвените заеми се оценяват по амортизирана стойност, като всяка разлика между първоначалната стойност и стойността на падеж се отчита в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода на ползване на заема на база метода на ефективния лихвен процент. Получените лихвени заеми, при възникването на които не са извършени разходи свързани със сделката, не се амортизират.

Финансовите разходи, в това число и директните разходи по привличането на заема, се включват в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход по метода на ефективния лихвен процент. Лихвените заеми се класифицират като краткосрочни задължения, освен когато Дружеството има безусловно право да отложи погасяването на задължението за минимум 12 месеца след датата на отчета за финансовото състояние.

### **3.6. Регистриран капитал**

Регистрираният капитал на Дружеството е представен по историческа цена в деня на вписването му.

### **3.7. Данък върху дохода**

Данъкът върху дохода включва текущия данък върху печалбата и отсрочените данъци.

Съгласно чл. 175 от Закона за корпоративното подоходно облагане (ЗКПО) дружествата със специална инвестиционна цел не се облагат с корпоративен данък, т.е. Дружеството няма данък върху дохода и свързани с него отсрочени данъци.

### **3.8. Доходи на персонала**

#### ***Краткосрочни доходи на наети лица***

Задължения за краткосрочните доходи на наети лица се оценяват на недисконтирана база и са отчетени като разход, когато свързаните с тях услуги се предоставят. Пасив се признава за сумата, която се очаква да бъде изплатена по краткосрочен бонус в пари или планове за разпределение на печалбата, ако Дружеството има правно или конструктивно задължение да заплати тази сума като резултат от минали услуги, предоставени от служител, и задължението може да се оцени надеждно.

Дружеството признава като задължение недисконтираната сума на оценените разходи по платен отпуск, очаквани да бъдат заплатени на служителите в замяна на труда им за изминалия отчетен период.

#### ***Доходи при прекратяване***

Доходи при прекратяване за доброволно напускане са признати като разходи, ако Дружеството е отправило официално предложение за доброволно прекратяване, и е вероятно, че офертата ще бъде приета, а броят на приелите може да се оцени надеждно.

### **3.9. Признаване на приходи и разходи**

Приходите и разходите се начисляват в момента на тяхното възникване, съгласно принципа на начислението, независимо от паричните постъпления и плащания. Отчитането им се извършва при спазване на изискването за причинна и стойностна връзка между тях.

Приходите се оценяват по справедливата стойност на полученото или подлежащото на получаване или плащане възнаграждение, намалено със сумата на всички предоставени отстъпки.

Приходите се признават, когато сумата на прихода може да бъде надеждно измерена и е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически ползи в резултат от сделката, както и ако са изпълнени специфичните критерии за признаване на приходите. Счита се, че сумата на прихода не е надеждно измерима, докато не са отстранени всички потенциални несигурно условия, свързани с продажбата. Преценката на Дружеството по

отношение критериите за признаване на приходите се основава на историческия опит на Дружеството, като се взема предвид вида на клиента, вида и специфичните условия на всяка транзакция.

Дружеството отчита текущо разходите за дейността по икономически елементи и след това ги отнася по функционално предназначение с цел формиране размера на разходите по направления и дейности. Признаването на разходите за разход за текущия период се извършва при начисляване на съответстващите им приходи.

Към разходите за дейността се отнасят и финансови разходи, които Дружеството отчита и са свързани с обичайната дейност.

Разходите се отчитат на принципа на текущо начисляване. Оценяват се по справедливата стойност на платеното или предстоящо за плащане.

### **3.10. Отчитане на приходи от договори с клиенти**

Дружеството отчита приходите от договори с клиенти съгласно МСФО 15. Дружеството прилага настоящия стандарт за и само, ако контрагентът по договора е клиент.

Дружеството използва 5 стъпков модел:

- Стъпка 1 – Идентифициране на договора с клиента;
- Стъпка 2 – Идентифициране на задълженията за изпълнение на договора;
- Стъпка 3 – Определяне на цената на сделката;
- Стъпка 4 – Разпределяне на цената на сделката между отделните задължения за изпълнение;
- Стъпка 5 – Признаване на прихода, когато Дружеството удовлетвори съответното задължение за изпълнение.

### **3.11. Оценка и управление на финансовия риск**

#### ***3.11.1. Фактори на финансовия риск***

В своята дейност Дружеството е изложено на множество финансови рискове – пазарен риск; кредитен риск и риск на ликвидността. Дружеството не използва деривативни финансови инструменти за управление на финансови рискове.

### **3.11.2. Пазарен риск**

#### **Валутен риск**

Дружеството осъществява своите сделки основно на вътрешния пазар. То не е изложено на съществен валутен риск, защото всички негови операции и сделки са деноминирани в български левове и евро, а последното е с фиксиран курс спрямо лева. Дружеството осъществява основните си доставки в лева. Продажбите на услуги също се извършват в лева.

#### **Лихвен риск**

Дружеството няма значителна концентрация на лихвоносни активи, с изключение на свободните парични средства по разплащателни сметки в банки. Затова приходите и входящите оперативни парични потоци са в голяма степен независими от промените в пазарните лихвени равнища.

#### **Кредитен риск**

Финансовите активи на Дружеството са концентрирани основно в две групи: парични средства (в брой и по банкови сметки) и вземания от клиенти. Ръководството на Дружеството счита, че кредитния риск е минимален, защото същото има ограничен брой клиенти и съответните условия за плащане са конкретно и строго определени в договорите с тях. Допълнителна защита на кредитния риск във връзка с вземанията от клиенти е осигурена чрез заложените в договорите и внесените от клиентите суми под формата на гаранционни депозити при сключване на договорите с тях. Тези суми служат като обезпечение по договорите и могат да се използват за покриване на вземанията.

#### **Ликвиден риск**

Ликвиден риск е рискът, че Дружеството може да срещне затруднения при погасяване на своите финансови задължения. С цел управление на този риск Ръководството поддържа минимално ниво бързо ликвидни активи (парични средства и вземания). Дружеството се стреми за изготвя прецизни прогнози на паричните потоци, което спомага за ефективното управление на ликвидния риск.

### **3.12. Управление на капиталовия риск**

Основната цел на ръководството на Дружеството при управление на капиталовия риск е да поддържа нивото на собствения капитал в граници, които позволяват на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие, както и да осигури възвращаемост на своите акционери. В тази връзка Ръководството има за цел да поддържа оптимална структура на капитала.

### **3.13. Свързани лица и сделки между тях.**

Дружеството спазва изискванията на МСС 24 при определяне и оповестяване на свързаните лица.

#### ***3.13.1. Под свързано лице следва да се разбира:***

а) Лице или близък член на семейството на това лице е свързано с Дружеството, ако лицето:

- упражнява контрол или упражнява съвместен контрол върху Дружеството;
- упражнява значително влияние върху Дружеството; или
- е член на ключов ръководен персонал на Дружеството. Изпълнителните директори са ключов управленски персонал.

б) Предприятие е свързано с Дружеството, ако е изпълнено някое от следните условия:

- Предприятието и Дружеството са членове на една и съща група;
- Едно предприятие е асоциирано или съвместно предприятие на другото предприятие;
- И двете предприятия са съвместни предприятия на едно и също трето лице;
- Дадено предприятие е съвместно предприятие на трето предприятие и другото предприятие е асоциирано предприятие на третото предприятие;
- Дружеството е контролирано от лице, определено в буква а).

### **3.13.2. Характеристика на сделките между свързани лица**

Сделки със свързани лица представляват прехвърляне на ресурси, услуги или задължения между свързани лица, независимо от това дали се прилага някаква цена или не. Следователно, свързаните лица могат да сключват сделки, каквито не биха сключили несвързани лица.

## **4. Пояснения към финансовия отчет**

### **4.1. Отчет за финансовото състояние**

#### *4.1.1. Имоти, машини, съоръжения и оборудване*

	<b>ОФИС ОБЗАВЕЖДАНЕ</b>	<b>СЪОРЪЖЕНИЯ</b>	<b>ОБЩО</b>
<b>Отчетна стойност</b>			
Салдо към 31.12.2020	9	--	9
Постъпили	--	358	358
Салдо към 31.12.2021	9	358	367
Постъпили	--	--	--
Салдо към 31.12.2022	9	358	367
<b>Амортизация</b>			
Салдо към 31.12.2020	(1)	--	(1)
Начислени	(1)	(4)	(5)
Салдо към 31.12.2021	(2)	(4)	(6)
Начислени	(2)	(54)	(56)
Салдо към 31.12.2022	(4)	(58)	(62)
<b>Балансова стойност</b>			
Балансова стойност към 31.12.2021	7	354	361
Балансова стойност към 31.12.2022	5	300	305

#### *4.1.2. Инвестиционни имоти*

	<b>ЗЕМИ</b>	<b>СГРАДИ</b>	<b>ОБЩО</b>
<b>Отчетна стойност</b>			
Балансова стойност към 31.12.2020	784	2606	4602
Постъпили	1 996	2 606	4 602
Преоценки по справедлива стойност	22	118	140
Салдо към 31.12.2021	2 802	4 485	7 287
Постъпили	--	--	--
Излезли	(806)	--	(806)



Преценки по справедлива стойност	104	417	521
Салдо към 31.12.2022	2 100	4 902	7 002
<b>Балансова стойност</b>			
Балансова стойност към 31.12.2021	2 802	4485	7 287
Балансова стойност към 31.12.2022	2 100	4 902	7 002

Суми включени в единния отчет за всеобхватния доход от отдаване под наем на инвестициони имоти за 2022 г.	Имот гр. Варна
Приходи от наем, в.т.ч.	328
- рекламна площ	7
Приход от възнаграждение за услуги	38

Суми включени в единния отчет за всеобхватния доход от отдаване под наем на инвестициони имоти за 2022 г.	Имот гр. Русе
Приходи от наем, в.т.ч.	1 010
- стелажно оборудване	97
Приход от възнаграждение за услуги	169

Към края на отчетния период, Дружеството притежава следните инвестиционни имоти:

- недвижим имот в гр. Варна, представляващ обособена част от логистичен парк БПД Варна – складова база А-3, намиращ се в гр. Варна, ул. „Перла“ 26, с идентификатор 10135.3514.130.101, със застроена площ 2 063 кв.м. и РЗП 2 418,80 кв.м. Сградата е на два надземни етажа, състояща се от склад с РЗП 1 776.81 кв.м., шоурум - първо ниво от 286.62 кв.м. и второ ниво от 355.37 кв.м. или общо шоурум РЗП 641.99 кв.м.
- недвижим имот в гр. Русе, представляващ земя с площ от 53 691 кв.м., складова сграда (ФАЗА I) с РЗП от 13 842,30 кв.м., функционираща от 21.10.2012 г., находяща се в гр. Русе, Община Русе, Област Русе, УПИ I-94, КВ.№ 888, Местност „Слатина“ (Индустриална зона Русе, ул. „Слатинска“ № 6), БКТП с площ 9 кв.м. и КПП с площ 38 кв.м.
- Процентът заетост към 31.12.2022 г. е както следва:

ИМОТ	Отдаваема площ кв.м.	отдадена площ (кв.м.)	Процент заетост
гр. Варна сграда с ИН 10135.3514.130.101	2 418,80	2 418,80	100,00%
гр. Русе сграда с ИН 63427.333.94.1	13 842,30	13 842,30	100,00%

Дружеството прилага модела на справедливата стойност. Той се основава на оценяването от независим оценител, който притежава призната и подходяща

професионална квалификация, отговаряща на изискванията на приложимото законодателство към датата на изготвяне. Недвижимите имоти се оценяват в края на всяка финансова година или в случаите, предвидени в приложимото законодателство към датата на изготвяне на отчета.

Във връзка с взето решение на СД от 02.03.2022 г., на 20.04.2022 г. Дружеството е продало притежаван недвижим имот в гр. Бургас, със следните характеристики: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 07079.3.2088, по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Бургас, община Бургас, област Бургас, одобрени със Заповед РД-18-9/30.01.2009г. от Изпълнителния Директор на АГКК, последно изменение със Заповед № КД-14-2-1316/18.07.2012г. на Началника на СГКК-Бургас, с адрес на поземления имот: гр. Бургас, местност Шосеен път, с площ от 15 997 кв.м., с трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за друг вид складов производствен обект, стар идентификатор: 07079.3.1541 и 07079.3.1540, номер по предходен план 6,7, парцел III, при граници и съседи: имоти с идентификатори: 07079.3.1538, 07079.3.1542, 07079.3.1545 и 07079.3.2142, в едно с всички подобрения и приращения в имота, за който съгласно действащия ПУП-ПРЗ, одобрен със Заповед № 431/17.03.2006г. на Заместник-кмета на Община Бургас е отреден УПИ III-6 и 7, масив 139, местност Шосеен път гр. Бургас. Договорената продажна цена за имота е 1 152 000 EUR с вкл. ДДС (един милион сто петдесет и две хиляди евро), представляващи левовата равностойност на 2 253 116, 16 лв. с вкл. ДДС (два милиона двеста петдесет и три хиляди сто и шестнадесет лева и шестнадесет стотинки) по курса на БНБ за 20.04.2022 г. В сделката не участват заинтересовани лица, по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК. В изпълнение на нормативни изисквания, установени в ЗДСИЦДС, преди продажбата на имота, СД е възложил изготвянето на оценка, съгласно която определената пазарна стойност на имота към 02.03.2022 г. възлиза на 412 300 евро или 806 389 лв.

#### *4.1.3. Активи с право на ползване*

##### *Лизингополучател*

Дружеството има сключени със свързано дружество договори по оперативен лизинг на активи с право на ползване при преотдаване/сублизинг. Използвания дисконтов процент е 2.5 %. Част от договорите са сключени в периода ноември 2019 г.-януари 2020 г. и са със среден срок 3 години, а тези от периода септември 2020 г.-януари 2021 г. са

съответно със среден срок 5 години. През отчетния период във връзка с променена необходимост от по-голяма складова площ за един от наемателите единият актив е заменен с по-голям с аналогичен срок на лизинг. Увеличен е и срока на договора за два от наетите активи и са признати нови активи с право на ползване. Два от активите са отписани поради изтекъл срок.

Информацията за активите с право на ползване е посочена в следната таблица:

	АКТИВИ С ПРАВО НА ПОЛЗВАНЕ	ОБЩО
<b>Отчетна стойност</b>		
Налични към 31.12.2020	28	28
Постъпили	43	43
Налични към 31.12.2021	71	71
Постъпили	83	83
Излезли	(64)	(64)
Налични към 31.12.2022	89	89
<b>Амортизация</b>		
Начислена към 31.12.2020	(7)	(7)
Начислена през периода	(17)	(17)
Налична към 31.12.2021	(24)	(24)
Начислена през периода	(24)	(24)
Излезла през периода	34	34
Начислена към 31.12.2022	(14)	(14)
<b>Балансова стойност</b>		
Балансова стойност към 31.12.2021	47	47
Балансова стойност към 31.12.2022	75	75

#### 4.1.4. Дългосрочни вземания

ВИД	31.12.2022	31.12.2021
Дългосрочни вземания от клиенти	4	6
Вземания от свързани предприятия (предоставени депозити)	4	2
Общо	8	8

#### 4.1.5. Текущи вземания

ВИД	31.12.2022	31.12.2021
Вземания по предоставени аванси	--	4
Вземания от клиенти и доставчици	21	33
Вземания от свързани предприятия	3	94
Данъци за възстановяване – ДДС	--	954
Общо	24	1 085

**4.1.6. Пари и парични еквиваленти.**

ВИД	31.12.2022	31.12.2021
Парични средства в разплащателни сметки в т.ч.	4 280	280
В лева	2 027	280
В ЕВРО	2 253	
Общо	4 280	280

**4.1.7. Разходи за бъдещи периоди.**

Сумата от 2 хил.лв. се формира от сключена застраховка Обща Гражданска Отговорност със срок 20.11.2023 г.

**4.1.8. Регистриран капитал.**

Към 31.12.2022 г. регистрираният капитал на Дружеството възлиза на 7 900 хил. лв., съставляващ 7 900 000 броя обикновени акции с номинална стойност 1 лев.

Дружеството е публично дружество по смисъла ЗППЦК и като такова ценните му книжа се търгуват на регулиран пазар на „Българска фондова борса“ АД (БФБ), сегмент за дружества със специална инвестиционна цел. Борсовият код на емисията акции, емитирани от Дружеството, е BPD.

**4.1.9. Премийни резерви**

ВИД	31 12.2022	31.12.2021
емисия варианти	270	270
Резерви от емисия акции	(1)	(1)
Общо	269	269

Емисията варианти е в размер до 299 000 000 (двеста деветдесет и девет милиона) броя обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми варианти, с емисионна стойност от 0,001 лева. Притежателите на варианти могат да упражнят в 5-годишен срок правото си да запишат съответния брой акции – базов актив на вариантите, по емисионна стойност 1,00 лев за акция при конверсионно съотношение вариант/акция 1:1, които Дружеството ще издаде при бъдещо увеличение на капитала си, съгласно решения на СД на Дружеството от 22.06.2018 г. и 20.08.2018 г. Размерът на разходите по публичното предлагане, включително комисионни, възнаграждения, такси възлизат на 23 хил. лв.

На 02.07.2019 г. беше проведено заседание на СД, на което беше взето следното решение:

Капиталът на Дружеството да бъде увеличен, на основание чл. 195 от ТЗ чрез упражняване на правата на притежателите на варианти, издадени от Дружеството, ISIN код BG9200001188, да запишат акции от бъдещо увеличение на капитала чрез издаване на до 299 000 000 броя обикновени, поименни, безналични акции, с право на глас, с номинална стойност 1,00 лв. всяка и емисионна стойност 1,00 лв. за една акция, под условие, че акциите от увеличението бъдат записани от притежателите на варианти. Увеличението на капитала ще се извърши чрез упражняване на до 299 000 000 броя безналични, свободно прехвърляеми варианти от емисия с ISIN код BG9200001188, при изразено желание за упражняване от страна на притежателите на варианти.

Подписката за упражняване на варианти чрез записване на акции от увеличение на капитала на Дружеството започна на 11.07.2019 г. и завърши на 01.08.2019 г. успешно. Бяха упражнени и записани 2 000 000 /два милиона/ броя безналични, свободно прехвърляеми, поименни акции, с емисионна стойност от 1,00 лв. всяка, както и заплатени. Сумата за записаните акции, а именно: 2 000 000 /два милиона/ лева, по емисионна стойност от 1,00 лв. за всяка, беше внесена по набирателна сметка на Дружеството, открита в УниКредит Булбанк АД. Подписката за упражняване на варианти чрез записване на акции от увеличение на капитала на Дружеството приключи успешно, без да са налице затруднения и спорове. Акциите от увеличението се предложиха срещу заплащане на тяхната емисионна стойност от 1 лев за акция, като срещу един вариант можеше да бъде записана една акция от увеличението на капитала. До изтичане на крайния срок бяха упражнени варианти, съответно записани 2 000 000 /два милиона/ броя акции. Размерът на разходите по публичното предлагане, включително комисионни, възнаграждения, такси възлизат на 3 хил.лв.

На 19.07.2021 г. беше проведено общо събрание на притежателите на варианти, на което е взето решение за упражняване на правата по емисия варианти с ISIN код BG9200001188.

На 21.07.2021 г. беше проведено заседание на СД, на което беше взето следното решение:

Капиталът на Дружеството да бъде увеличен, на основание чл. 195 от ТЗ чрез упражняване на правата на притежателите на варианти, издадени от „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ, ISIN код BG9200001188, да запишат акции от бъдещо

увеличение на капитала чрез издаване на до 297 000 000 броя обикновени, поименни, безналични акции, с право на глас, с номинална стойност 1 лев всяка и емисионна стойност 1.00 лв. за една акция, под условие, че акциите от увеличението бъдат записани от притежателите на варианти. Увеличението на капитала ще се извърши чрез упражняване на до 297 000 000 броя безналични, свободно прехвърляеми неупражнени варианти от емисия с ISIN код BG9200001188, при изразено желание за упражняване от страна на притежателите на варианти.

Подписката за упражняване на варианти чрез записване на акции от увеличение на капитала на Дружеството започна на 03.08.2021 г. и завърши успешно на 24.08.2021 г. В резултат на проведената подписка, бяха упражнени, записани и заплатени 5 250 000 /пет милиона двеста и петдесет хиляди/ броя безналични, свободно прехвърляеми, поименни акции, с емисионна стойност от 1 лев всяка една. Сумата за записаните акции, а именно: 5 250 000 /пет милиона двеста и петдесет хиляди/ лева, по емисионна стойност от 1 лев за всяка, беше внесена по набирателна сметка на Дружеството, открита в „УниКредит Булбанк“ АД. Подписката за упражняване на варианти чрез записване на акции от увеличение на капитала Дружеството приключи успешно, без да са налице затруднения и спорове. Акциите от увеличението се предложиха срещу заплащане на тяхната емисионна стойност от 1 лев за акция, като срещу един вариант можеше да бъде записана една акция от увеличението на капитала. До изтичане на крайния срок (24.08.2021 г.) бяха упражнени варианти, съответно записани 5 250 000 /пет милиона двеста и петдесет хиляди/ броя акции. Размерът на разходите по подписката, включително комисиони, възнаграждения, такси, възлизат на 3 хил.лв.

Към 31.12.2022 г. Дружеството разполага с 291 750 000 (двеста деветдесет и един милиона седемстотин и петдесет хиляди) броя обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми варианти, с емисионна стойност от 0,001 лева. Чрез упражняване на правата на притежателите на варианти, издадени от Дружеството, ISIN код BG9200001188, да запишат акции от бъдещо увеличение на капитала чрез издаване на до 291 750 000 броя обикновени, поименни, безналични акции, с право на глас, с номинална стойност 1,00 лв. всяка и емисионна стойност 1,00 лв. за една акция, под условие, че акциите от увеличението бъдат записани от притежателите на варианти при изразено желание за упражняване от страна на притежателите на варианти.

**4.1.10. Нетекущи търговски и други задължения.**

ВИД	31.12.2022	31.12.2021
Гаранционни депозити по договори	104	89
Лизингови задължения към свързани предприятия	48	31
Общо	152	120

**4.1.11. Търговски и други задължения.**

ВИД	31.12.2022	31.12.2021
Задължения към свързани предприятия в т.ч.	29	35
- Задължения по доставки	29	35
Задължения към доставчици и клиенти	33	1
Задължения към бюджета	24	--
Лизингови задължения към свързани предприятия	28	17
Общо	114	53

На проведеното на 10.06.2022 г. Редовно годишно ОСА на Дружеството беше взето решение за разпределяне на печалбата под формата на дивидент за 2021 година. На свое заседание, проведено на 28.06.2022 г., СД на Дружеството е определил начална дата за изплащане на дивидент – 01.08.2022 г.

Общата сума на дивидента за 2021 г. е 287,597.24 лв.

Размер на дивидента за една акция бруто - 0.036045 лв.

Към 31.12.2022 г. дивидентът е изплатен изцяло.

**4.2. Единен отчет за всеобхватния доход**
**4.2.1. Разходи**

РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ		
Вид разход	31.12.2022	31.12.2021
Разходи за материали, суровини и консумативи	(7)	--
Общо	(9)	--
РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ		
Вид разход	31.12.2022	31.12.2021
Административни такси свързани с дейността	(213)	(72)
Общо	(213)	(72)
РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА		
Разходи за:	31.12.2022	31.12.2021
Разходи за възнаграждения на персонала	(5)	(5)
Общо	(5)	(5)

<b>РАЗХОДИ ЗА АМОРТИЗАЦИИ</b>		
<b>Разходи за:</b>	31.12.2022	31.12.2021
Амортизации	(80)	(23)
<b>Общо</b>	<b>(80)</b>	<b>(23)</b>
<b>ДРУГИ РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА</b>		
<b>Вид разход</b>	31.12.2022	31.12.2021
Други разходи	(15)	(5)
<b>Общо</b>	<b>(15)</b>	<b>(5)</b>
<b>ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ</b>		
<b>Вид разход</b>	31.12.2022	31.12.2021
Финансови разходи	(2)	(3)
<b>Общо</b>	<b>(2)</b>	<b>(3)</b>

#### 4.2.2. Нетни приходи от продажби. Печалба от продажба на нетекущи активи

Дружеството има сключени договори за оперативен лизинг – отдаване под наем на складови и офис помещения, шоурум, паркоместа. Дружеството признава лизинговите плащания като приход по линейния метод.

<b>ВИД</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Признати приходи от договори с клиенти	1 547	428
В т.ч.		
- Приходи от договори с клиенти от отдаване под наем	1 545	428
- Приход от обезщетение	2	-

Дружеството има сключени осем договори за наем на площи, паркоместа и рекламни площ. Средната продължителност на договорите за наем е 4 години с опция за автоматично удължаване.

<b>ПРИХОД ОТ ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Гр. Варна</b>	<b>366</b>	<b>334</b>
Наем от складови площи и шоурум	311	284
Наем открита площ	6	5
Наем от рекламни площи	7	7
Наем от паркоместа	4	2
възнаграждение за услуги	38	36
<b>Гр. Русе</b>	<b>1 179</b>	<b>94</b>
Наем от складови и офис площи	913	73
Наем стелажно оборудване	97	7
възнаграждение за услуги	169	14
<b>ОБЩО</b>	<b>1 545</b>	<b>428</b>



През второто тримесечие на 2022 г., Дружеството успешно финализира продажбата на своя инвестиционен имот – земя в гр. Бургас. Договорената продажна цена за имота е в размер на 1 877 хил. лева срещу отписана балансова стойност, определена по пазарна оценка на имота към 02.03.2022 г. и възлизаща на 806 хил. лева, т.е. реализирана печалба в размер на 1 071 хил. лева

През отчетния период Дружеството е получило приход от неустойка по договор с контрагент за доставка на ел.енергия в размер на 3 хил.лв.

#### *4.2.3. Финансови приходи - Приходи от финансиране.*

През отчетния период Дружеството отчита компенсация за ел.енергия в размер на 3 хил.лв. Тя е във връзка с Постановление на Министерския съвет (МС) за компенсиране на небитовите крайни потребители на електрическа енергия. Решението е взето с цел подпомагане на всички небитови крайни потребители за справяне с последиците от съществените и неблагоприятни колебания на цените на електрическата енергия.

#### *4.2.4. Приходи от последваща оценка по справедлива стойност.*

Дружеството прилага модела на справедливата стойност. Той се основава на оценяването от независим оценител, който притежава призната и подходяща професионална квалификация, отговаряща на изискванията на приложимото законодателство към датата на изготвяне. Недвижимите имоти се оценяват в края на всяка финансова година или в случаите, предвидени в приложимото законодателство към датата на изготвяне на отчета.

За недвижим имот в гр. Варна, представляващ обособена част от логистичен парк БПД Варна – складова база А-3, намиращ се в гр. Варна, ул. „Перла“ 26, с идентификатор 10135.3514.130.101, Дружеството е използвало услугите на оценителска фирма - „МАРК – ФРП КОНСУЛТ“ ЕООД, със седалище по регистрация в гр. Баня, област София (столица), ул. „Стефан Стамболов“ 40А, с ЕИК 175084718, с адрес за кореспонденция гр. София, ул. „Султан тепе“ № 1А, ап. 7, представлявано от Фантина Рангелова. Сертификат № 900300226/ 25.01.2017 г. на „МАРК – ФРП КОНСУЛТ“ ЕООД от Камарата

на независимите оценители в България за оценка на недвижими имоти, машини и съоръжения, земеделски земи и трайни насаждения.

Пазарната стойност на недвижимият имот към 31.12.2022 г. е 2 066 хил.лв., оценен по следните методи:

- Сравнителен метод – с теглови коефициент 0,50;
- Метод на вещната стойност – с теглови коефициент 0,05.
- Метод на приходната стойност – с теглови коефициент 0,45.

За недвижим имот в гр. Русе, представляващ земя с площ от 53 691 кв.м. и складова сграда (ФАЗА I) с РЗП от 13 850 кв.м., функционираща от 21.10.2012г., находяща се в гр. Русе, Община Русе, Област Русе, УПИ I-94, КВ.№ 888, Местност „Слатина“ (Индустриална зона Русе, ул. „Слатинска“ № 6) БКТП с площ 9 кв.м. и КПП с площ 38 кв.м. Дружеството е използвало услугите на оценителска фирма - „МАРК – ФРП КОНСУЛТ“ ЕООД, със седалище по регистрация в гр. Баня, област София (столица), ул. „Стефан Стамболов“ 40А, с ЕИК 175084718, с адрес за кореспонденция гр. София, ул. „Султан тепе“ № 1А, ап. 7, представлявано от Фантина Рангелова. Сертификат № 900300226/ 25.01.2017 г. на „МАРК – ФРП КОНСУЛТ“ ЕООД от Камарата на независимите оценители в България за оценка на недвижими имоти, машини и съоръжения, земеделски земи и трайни насаждения и Сертификат № 810100370/ 16.08.2011 година на Фантина Рангелова Рангелова за оценка на земеделски земи и трайни насаждения.

- Сравнителния метод – с теглови коефициент 0,70;
- Метод на вещната стойност – с теглови коефициент 0,15;
- Метод на приходната стойност – с теглови коефициент 0,15.

(хил. лева)

Описание на имота	Пазарна оценка
Земя с площ от 53 691 кв.м. с идентификатор 63427.333.94, гр. Русе (стар парцел I-94, кв. № 888, м. „Слатина“)	2 100
Сграда с инд. № 63427.333.94.1 – складова база - склад	2 822
КПП – сграда с идентификатор 63427.333.94.2 със ЗП – 38 кв. м.	11
БКПП – сграда с идентификатор 63427.333.94.3 със ЗП - 9 кв. м.	3
<b>Общо:</b>	<b>4 936</b>

Чрез претегляне на стойностите по отделните методи се дава заключение за справедливата пазарна стойност на обекта към датата на оценяване, която по мнение на оценителите, е най-вероятната му пазарна стойност.

### **4.3. Други оповестявания.**

#### *4.3.1. Сделки и разчети със свързани лица.*

- Дружеството е еднолична собственост на „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс“ ООД, което притежава 100 % от акционерния му капитал. „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс“ ООД е част от групата БПД притежавана от регистрираното в Люксембург „ХИФА Холдинг“ С.а р.л., което контролира 100% от капитала му, като притежава пряко 76.62% и 23.38% непряко чрез „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс 8“ ЕООД. Крайният собственик на „ХИФА Холдинг“ С.а р.л. е физическото лице г-н Джоузеф Чарлс Люис, с 97% непряк контрол.
- В СД участват следните физически лица:
  - Павел Петров Бандилов – изпълнителен директор
  - Илиян Лозанов Йорданов – прокурист и изпълнителен член на СД
  - Бойко Христов Бойков – независим член на СД

Начислените средства за възнаграждения само на независимия член на СД съгласно Политиката за възнаграждения на Дружеството е в размер на 1.2 хил.лв. Към 31.12.2022 г. Дружеството няма задължения към членовете на СД.

Към 31.12.2022 г. 2022 г., Дружеството обявява сделки със свързани лица, квалифицирани като такива по линия на собствеността:

- „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс 2“ ЕООД
- „Варна Лоджистикс“ ЕАД
- „БПД Лоджистикс“ ЕООД
- „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс 4“ ЕООД

<b>ПРОДАЖБИ</b>			
<b>КЛИЕНТ</b>	<b>ВИД СДЕЛКА</b>	<b>01.01.2022 – 31.12.2022</b>	<b>01.01.2021 – 31.12.2021</b>
Варна Лоджистикс ЕАД	Наем	4	3
БПД Лоджистикс ЕООД	Наем, възнаграждение за услуги и консумативи	1 068	78
<b>Общо</b>		<b>1 072</b>	<b>81</b>

<b>ПОКУПКИ</b>			
<b>ДОСТАВЧИК</b>	<b>ВИД СДЕЛКА</b>	<b>01.01.2022 – 31.12.2022</b>	<b>01.01.2021 – 31.12.2021</b>
Бългериън Пропърти Девелъпмънтс 2 ЕООД	Конс. и услуги префактурирани на наематели, наем	156	48
Варна Лоджистикс ЕАД	Лизингови вноски и консумативи	78	43
Бългериън Пропърти Девелъпмънтс 4 ЕООД	Покупка на имот и консумативи	--	4 910
<b>Общо</b>		<b>234</b>	<b>5 001</b>

<b>ВЗЕМАНИЯ</b>			
<b>КЛИЕНТ</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>	
Варна Лоджистикс ЕАД	4	3	
БПД Лоджистикс ЕООД	3	93	
<b>Общо</b>	<b>7</b>	<b>96</b>	

<b>ЗАДЪЛЖЕНИЯ</b>			
<b>ДОСТАВЧИК</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>	
Бългериън Пропърти Девелъпмънтс 2 ЕООД	26	22	
Варна Лоджистикс ЕАД	79	52	
Бългериън Пропърти Девелъпмънтс 4 ЕООД	--	6	
БПД Лоджистикс ЕООД	-	3	
<b>Общо</b>	<b>105</b>	<b>83</b>	

#### **4.4. Отчитане влиянието на на Covid-19 и конфликта в Украйна върху дейността на Дружеството**

Въпреки тенденцията на затихване на пандемията и смекчаване или отпадане на противоепидемичните мерки, продължават да са налице разнопосочни колебания на заболяемостта, като Дружеството остава изложено на потенциалния риск от нова ескалация, така и на въздействието на различни икономически последици от COVID-19 като засилената инфлация и намаляване на платежоспособността на населението. Пандемията доведе до сериозни промени на пазара на индустриални имоти в страната. Нарасна търсенето на малки и средни складови площи около и в самите градове, поради

бума в интернет търговията. Ритейлърите и куриерските компании започнаха да разпределят по-големи обеми пратки, което наложи да наемат и по-голяма складова площ. Консултантите в областта на недвижимите имоти потвърждават, че тези два сектора са големите печеливши от Covid-19 - това са основните типове наематели и процентът, който заемат от общите площи, е висок.

Освен това продължаващата пандемия разкъса веригите на доставките в цял свят, което наложи производители и онлайн магазини да се "запасяват" с части, суровини или стока за по-дълго време напред от обичайното. Това също рефлектира в нуждата от и то по-голяма площ за съхранение.

Краят на пандемията се застъпи с началото на войната Русия – Украйна. Независимо, че пандемията и войната засягат икономическите субекти в световен мащаб, те се отразяват по различен начин на пазара на логистични и търговски площи. Докато COVID-19 накара хората да останат по домовете си и да ползват куриерски услуги, то при ситуацията с геополитическия конфликт се касае за преразпределение на суровини, преместване на производства, което наложи необходимостта от изграждане на нови логистични центрове и индустриални площи.

Като страничен ефект от войната в Украйна, при всичките ѝ останали негативи, може да пренасочи към Европа производства от Китай и региона. Налице са реални предпоставки следващите години да са силни за развитието на индустриалните имоти в България, и в останалите страни от Централна и Източна Европа (ЦИЕ).

Дружеството няма пряка експозиция към свързани лица, клиенти и/или доставчици от въвлечените в конфликта страни. Поради тази причина Дружеството не се счита за пряко изложено на рискове, произтичащи от геополитически събития, които биха могли да окажат негативно влияние върху дейността му.

На този етап военният конфликт между Украйна и Русия и свързаните с него санкции към Русия:

- не води до преизчисляване на приблизителни счетоводни оценки и справедливи стойности.
- не води до промяна в класификацията на текущи и нетекущи активи и пасиви.

Към датата на изготвяне на настоящия доклад, не е налице информация за спиране на съществени проекти на Дружеството или оттегляне на клиенти, както във връзка с последиците от COVID-19, така и във връзка с военния конфликт между Украйна и Русия.

#### **4.5. Въпроси, свързани с климата**

В свят, който е изправен пред климатичните промени и рискове за околната среда, основна цел на ръководството на Дружеството е да съобрази дейността си с европейското законодателство, регламентиращо интегрирането на климатичните рискове в механизмите за създаване на стойност и стремежа към осигуряване на по-устойчива световна икономика. Като част от усилията на ръководството за функциониране на Дружеството в съответствие с принципите на устойчивото развитие, стремежът е строителството да се възлага на строители, внедрили в структурните си звена система за управление, отговаряща на ISO 14001:2015 (Система за управление по отношение на околната среда). В съответствие с политиката по опазване на околната среда очакваните резултати от внедряване на системата за управление по околната среда постига:

- подобряване на резултатността спрямо околната среда;
- изпълнение на задълженията за спазване на изискванията;
- постигане на целите по околна среда.

Дейността на Дружеството е изправена пред ново предизвикателство, свързано с повишаването на разходите за електроенергия за небитовите потребители. Шоковото поскъпване на електроенергията, оказва влияние не само върху бизнеса в България, а и на бизнеса в цяла Европа. Повишенията започнаха в края на 2021 г. заради излизането от пандемията и икономическото оживление, а след това и заради нахлуването на Русия в Украйна и постепенното спиране на големия газопровод "Северен поток". На този фон в първата четвърт на 2022 г. цената на нефта се удвои, въглищата поскъпнаха тройно, а природният газ скочи петкратно, в сравнение с началото на 2021 г. Поскъпването на енергията се отразява по различен начин в крайните цени на потребителските стоки.

На 01 октомври 2022 г. България получава природен газ по интерконектора с Гърция, чието изграждане цели да прекрати зависимостта на страната от природен газ от Русия. След пускането на газова връзка, цената на газа за българските потребители се понижи,

като очакванията са за задържане на цената или за допълнителното ѝ намаляване . Въпреки тези очаквания, голяма част от потребителите, се насочват към отопление с електрическа енергия, в резултат на което ще е налице трайна тенденция към нарастване на цената на електроенергията, особено за небитовите потребители. Предвид това, стремежът на Ръководството на Дружеството е да бъдат придобивани индустриални имоти с висок клас на енергийна ефективност или доколкото е възможно и ако конструкцията на сградите позволява това, изграждане на соларни панели, с оглед осигуряване на енергийна устойчивост, осигуряване на относителна независимост на Дружеството от високите цени за електроенергия за небитовите потребители, както и осигуряване на предвидимост на разходите за осигуряване на осветление, отопление и пр.

#### **4.6. Информация по въпроси, свързани с екологията и служителите**

Дейността на Дружеството не е свързана с възможност за екологични проблеми и Дружеството не отчита екологичния риск като специфичен за него.

Към 31.12.2022 г. Дружеството има 1 (един) служител, назначеният по трудов договор, съгласно изискванията на ЗППЦК – ДВИ.

**4.7. Събития след датата на отчетния период.**

Не са налице събития след датата на отчетния период.

---

Елена Лазарова, Съставител на финансовия отчет

на „БПД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ

---

Павел Бандилов, Изпълнителен директор

на „БПД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ



---

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА  
НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АДСИЦ КЪМ 31.12.2022 г.**

*Настоящият доклад за дейността е изготвен в съответствие с разпоредбите на чл. 100о, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК.*

**I. Информация за Дружеството**

Наименованието на дружеството е „БПД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ (Дружеството, с еквивалент на изписване на латиница Real Estate Investment Trust от BPD Industrial Real Estate Fund REIT). Имало е едно изменение в наименованието от учредяването на дружеството до текущия момент, като предишното наименование е било „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ, а промяната се е осъществила на 03.06.2018 г.

Дружеството е учредено на 31.07.2015 г. в България и е със седалище в гр. София и адрес на управление: гр. София, р-н Лозенец, ул. Филип Кутев 137, бл. 1, ет. 2, тел.: +359 (0)2 8681374, телефон на директора за връзки с инвеститорите: +359 (0)2 9882413, електронна страница в интернет: <http://www.bpdreit.com/> и адрес на електронна поща: [iro@bpdplc.com](mailto:iro@bpdplc.com). Дружеството е вписано в ТРРЮЛНЦ към АВп. с ЕИК 203645531. Дружеството извършва дейност като такова със специална инвестиционна цел, въз основа на получен от Комисията за финансов надзор (КФН) Лиценз № 992-ДСИЦ от 28.12.2015 г.

Основната дейност на Дружеството е инвестиране на средства, набрани чрез емитирането на ценни книжа, в недвижими имоти, посредством закупуване на право на собственост и други вещни права върху тях, и извършване на реновации, с цел препродажба, предоставяне за управление или отдаване под наем. По Устав Дружеството може да придобива активи без ограничения във вида, типа или стойността на недвижимите имоти, но при спазване на приложимите разпоредби на българското законодателство, като Емитентът се е фокусирал върху индустриалния сегмент на българския пазар. С оглед на това, Дружеството функционира в силно конкурентна среда, като всички инвеститори в индустриални недвижими имоти в страната могат да

се приемат за негови конкуренти, доколкото те се стремят към реализиране на успешни проекти и максимизиране на стойността на печалбата.

За периода на съществуването си като дружество със специална инвестиционна цел, освен първоначалното задължително увеличение на капитала, с оглед придобиването на публичен статут, са извършени успешно две увеличения на капитала, както следва:

На 12.08.2019 г. по партидата на Дружеството в ТРРЮЛНЦ към АВп. е вписано увеличение на капитала на Дружеството от 650 000 на 2 650 000 лв., разпределен в 2 650 000 броя безналични поименни акции, всяка една с номинал 1 лв.

На 03.09.2021 г. е вписано ново увеличение на капитала от 2 650 000 лв. на 7 900 000 лв., разпределен в 7 900 000 броя безналични акции, всяка една с номинал 1 лв.

Дружеството е мажоритарна собственост на „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс“ ООД, което към края на отчетния период притежава 100 % от акционерния му капитал. „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс“ ООД е част от групата БПД притежавана от регистрираното в Люксембург „ХИФА Холдинг“ С.А Р.Л, което контролира 100% от капитала му, като притежава пряко 76.62% и 23.38% непряко чрез „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс 8“ ЕООД. Крайният собственик на „Хифа Холдинг“ С.А Р.Л. е физическото лице г-н Джоузеф Чарлс Люис, с 97% непряк контрол.

Дружеството притежава емисия варианти, по която към датата на съставяне на настоящия отчет общият брой неупражнени права е 291 750 000 броя. В резултат на проведената подписка за упражняване на варианти през 2019 г. са записани 2 000 000 /два милиона/ броя безналични, свободно прехвърляеми, поименни акции, с емисионна стойност от 1,00 лев всяка, както и заплатени, като увеличението на капитала на Дружеството от 650 000 лв. на 2 650 000 лв., разпределени в съответния брой акции е обявено в ТРРЮЛНЦ към АВп. на 12.08.2019 г.

В резултат на проведената подписка за упражняване на варианти през 2021 г., са записани 5 250 000 /пет милиона двеста и петдесет хиляди/ броя безналични, свободно прехвърляеми, поименни акции, с емисионна стойност от 1,00 лев всяка, както и заплатени, като увеличението на капитала на Дружеството от 2 650 000 лв. на 7 900 000

лв., разпределени в съответния брой акции е обявено в ТРРЮЛНЦ към АВп. на 03.09.2021 г.

Дружеството притежава статут на публично по смисъла на ЗППЦК и като такова ценните му книжа се търгуват на регулиран пазар на БФБ, сегмент за дружества със специална инвестиционна цел. Борсовият код на емисията акции, емитирани от Дружеството, е BPD.

В съответствие с изискванията на ЗДСИЦДС, Дружеството има едностепенна система на управление. СД на Дружеството се състои от трима членове, който през отчетния период е в състав:

- Павел Петров Бандилов – изпълнителен директор
- Илиян Лозанов Йорданов – прокуриснт и неизпълнителен член на СД
- Бойко Христов Бойков – независим член на СД

**Банка депозитар** на Дружеството е „Уникредит Булбанк“ АД.

#### **Информация за третото лице, обслужващо дейността на Дружеството:**

След промяната на собствеността на бившето „Арко Фонд за недвижими имоти“ ЕАДСИЦ (понастоящем „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ) през февруари 2018 г., новият мажоритарен собственик „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс“ ООД предприема поетапни действия по въвеждане на нова политика за развитието на компанията, която включва промяна на състава на СД и на третото лице (т.нар. „обслужващо дружество“), промяна на профила на недвижимите имоти, в които Дружеството ще инвестира занапред, а именно – главно в индустриални имоти на територията на цялата страна, както и в развиване на логистични паркове и центрове.

ОСА на Дружеството, проведено на 27.04.2018 г., определя „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс 2“ ЕООД (за краткост „БПД 2“) за дружество, което да поеме функциите на трето лице (обслужващо дружество) след надлежното одобрение от страна на КФН.

С решение № 808-ДСИЦ от 14.08.2018 г. КФН е одобрила замяната на „АРКО ИНВЕСТ“ ЕООД като трето лице (обслужващо дружество) с БПД 2.

БПД 2 е със седалище и адрес на управление гр. София 1407, район Лозенец, ул. „Филип Кутев“ № 137, бл. 1, ет. 2, ЕИК 175102073. Капиталът на БПД 2 е в размер на 42 000 000 лева, разпределен в 42 000 дяла, всеки от които в размер от 100 лв. Едноличен собственик на капитала на БПД 2 е „ХИФА Холдинг“ С.А Р.Л., Люксембург. Дружеството се управлява заедно и поотделно от Филип Атанасов Пашов и Минко Василев Борджуков. Управителят Минко Борджуков има право да подписва от името на дружеството договори и да тегли суми от сметките на дружеството в размер на 5 000 (пет хиляди) лева седмично. Управителят Минко Борджуков няма право да сключва договори, с които да отчуждава каквато и да е част от имуществото на БПД 2.

Предметът на дейност на БПД 2 включва: покупка и продажба на недвижими имоти, проучване, проектиране, строителство; управление на недвижими собствениности и на проекти, свързани с недвижими собствениности, изграждане на сгради с цел продажба и отдаване под наем, търговия със строителни материали, вътрешно и външно търговска дейност, мениджърски и консултантски услуги, търговско посредничество, представителство и агентство на местни и чуждестранни физически и юридически лица, рекламна и информационна дейност, операции по реекспорт, транспортни и спедиторски услуги в страната и чужбина, търговия, както и всяка друга дейност, незабранена със закон.

БПД 2, наред с всички останали дружества в България от групата на БПД е част от международна компания - групата Тависток - частна инвестиционна компания, основана от инвеститора Джоузеф Люис преди повече от 40 години.

От 2006 г. БПД 2 притежава и обслужва свой собствен индустриален имот в южната част на гр. София, разпростиращ се върху 93 000 кв.м. Имотът представлява бивш Винзавод, с РЗП на сградите в него около 28 500 кв.м. Общият обем РЗП съставлява складови и офисни площи и е постоянно отдаден на почти 100%, наред с част от свободната земя в рамките на имота. Клиентите на БПД 2, с които са сключени договори за наем, са в диапазона 115-130 клиента месечно за периода от 2007 г. до края на текущия отчетен период. До момента БПД 2 извършва самостоятелно обслужването, поддръжката и управлението на собствения си недвижими имот (бивш Винзавод) и извършва строежи и подобрения в него. БПД 2 намира наематели, води преговори с тях и подготвя имотите за предаване в уговореното състояние; осъществява контактите с наемателите, сключва

договори, включително събира наемната цена. Освен това следи за точното изпълнение на всички други задължения по наемните договори; следи за състоянието на недвижимите имоти; извършва всички поправки в тях, освен тези, които наемателите са длъжни да правят за своя сметка; заплаща всички данъци, такси, застраховки и консумативи. БПД 2 води счетоводна и друга отчетност, кореспонденция, консултации. БПД 2 е дружество, което се стреми да прилага европейските стандарти за фасилити мениджмънт, а именно:

- Управление и надзор на всички подизпълнители, срещи и преговори с тях, включително оценки;
- Системна поддръжка (мониторинг) и инженеринг на надеждността на материалните активи и имоти, вкл. управление на договори за планирана/ превантивна и реактивна/ аварийна поддръжка на сгради, оборудване и съоръжения;
- Отговаря за спазване на законовите разпоредби, налага актуална политика в съответствие с приложимото законодателство, осигурява съответствие с всички стандарти и добри практики;
- Отговаря за здравето и безопасността на работното място - осигурява мерки за намаляване на рисковете и всички превантивни и коригиращи действия, в т.ч. и застраховки „Гражданска отговорност“;
- Участие при развитието на нови инвестиционни проекти;
- Участие при придобиване на активи и/или продажбата на такива;
- Финансово планиране на годишна и средносрочна база, както и на ниво конкретна задача - планиране, бюджетиране, отчитане, изчисления, анализ и бенчмаркинг;
- Оптимизиране на оперативните и капиталови разходи.

Съгласно сключения на 03.07.2018 г. Договор между Дружеството и БПД 2, предметът на договора за обслужване на дейността на Дружеството включва:

*„Чл. 1. (1) ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ („БПД Индустириален фонд за недвижими имоти" АДСИЦ) в качеството си на дружество със специална инвестиционна цел по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) възлага, а ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО („БПД 2" ЕООД), срещу заплащане на уговореното възнаграждение, приема да изпълнява функции на обслужващо дружество по смисъла на чл. 18 от ЗДСИЦ, по-конкретно:*

- 1. да извършва проучване на недвижими имоти и вещни права – собственици; статут; наличие на тежести; правни и други ограничения, на които се подчиняват, с цел придобиване или извършване на други разпоредителни сделки с тях от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ;*
- 2. да изготвя предложения за покупка от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ на право на собственост и/или ограничени вещни права върху недвижими имоти по ал. 2;*
- 3. да изготвя предложения за продажба или замяна при определени условия на имотите по ал. 2;*
- 4. да извършва всички необходими подготвителни действия по покупка и отдаване на имотите под наем или по тяхната продажба или замяна, както и по предоставяне на логистични услуги;*
- 5. да дава препоръки на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ относно мерките, които по преценка на ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО са необходими за запазване на доброто състояние на имотите на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ;*
- 6. при поискване от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ да консултира или да прави предложения относно инвестиране на свободните средства на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ;*
- 7. да извършва необходимите действия по поддръжката и управлението на всички придобити от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ имоти, включително чрез:*
  - 7.1. посредничество при сключването на договори за наем на имотите и за предоставяне на логистични услуги;*
  - 7.2. събиране на плащания по договори за наеми и договори за предоставяне на логистични услуги;*

*7.3. поддържане на инфраструктурата в имотите;*

*7.4. осъществяване на правно обслужване и защита интересите на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ.*

*8. да осъществява контрол върху изпълнението на договорите по т. 7.1 и състоянието на имотите на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ, в т.ч. да предприема действия за прекратяване на договорите и реализиране на отговорността по тях в случай на неизпълнение; да извършва дейности, свързани с принудително събиране на вземания, произтичащи от договорите;*

*9. да води и съхранява цялата счетоводна и друга отчетност на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ, включително да извършва ежемесечно осчетоводяване на първичните счетоводни документи, представени му от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ, в съответствие с изискванията на действащите нормативни актове и възприетата счетоводна политика на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ, както и да съставя предвидените в законодателството месечни, тримесечни и годишни финансови отчети на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ, като отговаря за годишното приключване и одитиране на финансовите отчети и за изготвяне на счетоводните справки към тях;*

*10. да предоставя финансови консултации във връзка с дейността на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ, включително да изготвя кредитни обосновки за инвестиционни кредити, да прави консултации относно избор на банка-заемодател и да подготвя необходимата кредитна документация за сключване на договор за заем;*

*11. да води и съхранява кореспонденцията на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ във връзка с горните дейности;*

*12. при поискване от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ да извършва анализ на пазара на недвижими имоти във връзка с възможността ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ да придобива право на собственост и ограничени вещни права върху недвижими имоти.*

*13. да извършва други необходими дейности във връзка с осъществяването на инвестиционните цели на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ и управлението на притежаваните от него имоти.*

По предложение на третото лице БПД 2 и в изпълнение на сключения договор за обслужване, към края на отчетния период Дружеството е придобило и притежава следните инвестиционни имоти:

- **недвижим имот в гр. Варна**

представляващ обособена част от логистичен парк БПД Варна – складова база А-3, намиращ се в гр. Варна, ул. „Перла“ 26, с идентификатор 10135.3514.130.101, със застроена площ 2 063 кв.м. и РЗП 2 418.80 кв.м., от „Варна Лоджистикс“ ЕАД; Сградата е на два надземни етажа, състояща се от склад с РЗП 1 776.81 кв.м., шоурум - първо ниво от 286.62 кв.м. и второ ниво от 355.37 кв.м. или общо шоурум РЗП 641.99 кв.м. Сградата е 100% отдадена под наем.

- **недвижим имот в гр. Русе**

логистичен парк БПД Русе (находящ се в гр. Русе, Община Русе, Област Русе, УПИ I-94, КВ.№ 888, Местност „Слатина“ (Индустириална зона Русе, ул. „Слатинска“ № 6)) - недвижим имот в гр. Русе, представляващ земя с площ от 53 691 м<sup>2</sup>, складова сграда (ФАЗА I) с РЗП от 13 850 м<sup>2</sup>, функционираща от 21.10.2012 г. Складовата сграда е 100% отдадена под наем.

Съгласно изискването на чл. 27 и сл. от Наредба № 2 на КФН, във връзка с чл.100т, ал. 3 от ЗППЦК, Дружеството разкрива регулираната информация пред обществеността чрез избрана информационна медия. Цялата информация, предоставена на медията в пълен нередактиран текст е налична на интернет адрес: [www.investor.bg](http://www.investor.bg). Изискуемата информация се представя на КФН – чрез единната система за представяне на информация по електронен път, изградена и поддържана от КФН – e-Register. Тя е достъпна за обществеността на интернет адрес: [www.fsc.bg](http://www.fsc.bg) (секция „Новини от e-Register“). Цялата корпоративна информация е налична и на интернет страницата на Дружеството на адрес: [www.bpdreit.com](http://www.bpdreit.com).



## **II. Портфейл на Дружеството**

Към края на отчетния период, Дружеството притежава:

**(а) сграда в град Варна (част от логистичен парк БПД Варна)** - с нотариален акт за покупко-продажба, вписан на 12.11.2019 г. в службата по вписванията, гр. Варна с вх. № 30078 от 12.11.2019 г., Дружеството е придобило сграда в град Варна, Западна промишлена зона с застроена площ от 2 063.00 кв.м. Сграда (т.нар. А3) е на два надземни етажа с общо разгъната застроена площ (РЗП) от 2 418.80 кв. м., състояща се склад с РЗП 1 776.81 кв.м. и шоурум с общо РЗП 641.99 кв.м. (първо ниво с РЗП 286.62 кв. м. и второ ниво с РЗП 355.37 кв.м.).

По отношение на притежавания от Дружеството индустриален имот в гр. Варна е сключена валидна застраховка , покриваща приложимите рискове по раздел II, т. 8, първо - четвърто и шесто тире от приложение № 1 от Кодекса за застраховането, издадена от Застрахователна компания „Уника“ АД. Периодът на застрахователното покритие е от 00:00 часа на 20.11.2022 г. до 24.00 часа на 19.11.2023 г.

**б) недвижим имот в гр. Русе, представляващ земя с площ от 53 691 кв.м. и складова сграда (ФАЗА I) с РЗП от 13 850 кв.м.**, функционираща от 21.10.2012 г., находяща се в гр. Русе, Община Русе, Област Русе, УПИ I-94, КВ.№ 888, Местност „Слатина“ (Индустриална зона Русе, ул. „Слатинска“ № 6) ведно с инсталираното в сградата стелажно оборудване.

В същото УПИ се намират и следните сгради:

Сграда с идентификатор 63427.333.94.2, находяща се в гр. Русе, община Русе, област Русе, м. Слатина, с функционално предназначение „Промислена сграда“, брой етажи 1, застроена площ по скица от 38 кв.м., както и Сграда с идентификатор 63427.333.94.3, с функционално предназначение „Сграда за Електропроизводство“, брой етажи 1, застроена площ по скица от 9 кв.м.

По отношение на притежавания от Дружеството логистичен парк БПД Русе е налице застрахователна полица № 7500220000056 – „Обща гражданска отговорност“, издадена от „Групама Застраховане“ ЕАД. Периодът на застрахователно покритие е от 19.04.2022 до 18.04.2023 г., както и застрахователна полица № 9900220000048 – „Всички рискове“

на имуществото, издадена от „Групама Застраховане“ ЕАД. Периодът на застрахователно покритие е от 19.04.2022 до 18.04.2023 г.

*Настъпили промени в портфейла от инвестиционни имоти на Дружеството през 2022 г.*

Във връзка с взето решение на СД от 02.03.2022 г. на 20.04.2022 г., Дружеството е продало притежаван недвижим имот в гр. Бургас, със следните характеристики: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 07079.3.2088, по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Бургас, община Бургас, област Бургас, одобрени със Заповед РД-18-9/30.01.2009г. от Изпълнителния Директор на АГКК, последно изменение със Заповед № КД-14-2-1316/18.07.2012г. на Началника на СГКК-Бургас, с адрес на поземления имот: гр. Бургас, местност Шосеен път, с площ от 15 997 кв.м., с трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за друг вид складов производствен обект, стар идентификатор: 07079.3.1541 и 07079.3.1540, номер по предходен план 6,7, парцел III, при граници и съседи: имоти с идентификатори: 07079.3.1538, 07079.3.1542, 07079.3.1545 и 07079.3.2142, в едно с всички подобрения и приращения в имота, за който съгласно действащия ПУП-ПРЗ, одобрен със Заповед № 431/17.03.2006г. на Заместник-кмета на Община Бургас е отреден УПИ III-6 и 7, масив 139, местност Шосеен път гр. Бургас. Договорената продажна цена за имота е 1 152 000 EUR с вкл. ДДС (един милион сто петдесет и две хиляди евро), представляващи левовата равностойност на 2 253 116, 16 лв. с вкл. ДДС (два милиона двеста петдесет и три хиляди сто и шестнадесет лева и шестнадесет стотинки) по курса на БНБ за 20.04.2022 г. В сделката не участват заинтересовани лица, по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК. В изпълнение на нормативни изисквания, установени в ЗДСИЦДС преди продажбата на имота, СД е възложил изготвянето на оценка, съгласно която определената пазарна стойност на имота към 02.03.2022 г. възлиза на 412 300 евро или 806 389 лв.

### **III. Корпоративни събития към края на отчетния период**

На **28.01.2022 г.** „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността междинен финансов отчет за четвърто тримесечие на 2021 г.

На **29.03.2022 г.** „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността заверен от регистриран одитор годишен финансов отчет за 2021 г. в ESEF формат, съгласно изискванията на Делегиран Регламент (ЕС) 2018/815 на комисията от 17 декември 2018 година за допълнение на Директива 2004/109/ЕО на Европейския парламент и на Съвета, който е публикуван на 26.06.2019 г.

На **20.04.2022 г.**, „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АДСИЦ е преставило пред КФН, БФБ и обществеността уведомление по чл. 17, пар. 1 от Регламент 596/2014 относно сключване на 20.04.2022 г. договор за покупко-продажба на имот в гр. Бургас. Предмет на сделката е недвижим имот в гр. Бургас, представляващ: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 07079.3.2088, по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Бургас, община Бургас, област Бургас, одобрени със Заповед РД-18-9/30.01.2009г. от Изпълнителния Директор на АГКК, последно изменение със Заповед № КД-14-2-1316/18.07.2012 г. на Началника на СГКК-Бургас, с адрес на поземления имот: гр. Бургас, местност Шосеен път, с площ от 15 997 кв.м., с трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за друг вид складов производствен обект, стар идентификатор: 07079.3.1541 и 07079.3.1540, номер по предходен план 6,7, парцел III, при граници и съседи: имоти с идентификатори: 07079.3.1538, 07079.3.1542, 07079.3.1545 и 07079.3.2142, в едно с всички подобрения и приращения в имота, за който съгласно действащия ПУП-ПРЗ, одобрен със Заповед № 431/17.03.2006г. на Заместник-кмета на Община Бургас е отреден УПИ III-6 и 7, масив 139, местност Шосеен път гр. Бургас на цена от 1 152 000 EUR (един милион сто петдесет и две хиляди евро), представляващи левовата равностойност на 2 253 116 лв. (два милиона двеста петдесет и три хиляди сто и шестнадесет) лв. на трето незаинтересовано лице.

Продажбата на имота в гр. Бургас ще спомогне за реализацията на инвестиционните цели от Дружеството, заложен в Проспект за публично предлагане на варанти, одобрен с решение № 964-Е от 16.10.2018 г. и ще му позволи да се фокусира в придобиване и притежаване на атрактивни индустриални имоти, носещи постоянни приходи от наем.

Сключената на 20.04.2022 г. сделка по продажба на недвижимия имот в гр. Бургас, доколкото не представлява сделка със заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал.

7 от ЗППЦК, съответно в нея не участва заинтересовано лице, попада в обхвата на изключенията по чл. 114, ал. 10 от ЗППЦК;

**На 26.04.2022 г.** „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АДСИЦ е представило тримесечен финансов отчет за дейността към 31.03.2022 г.;

**На 04.05.2022 г.** „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АДСИЦ е представило уведомление по чл. 114а, ал. 9 от ЗППЦК за сключена сделка от Дружеството по предоставяне за временно и възмездно ползване на допълнителна 400 м2 складова площ на „БПД Лоджистикс“ ЕООД, ЕИК 175094324, представлявано заедно и поотделно от Филип Пашов и Минко Борджуков. Съгласно сделката между Дружеството и „БПД Лоджистикс“ ЕООД (наричани по отделно Страна, а заедно Страните), наемната цена, която е уговорена между Страните възлиза на 2 347 лв. на месец, която е равна на стойността, определена съгласно изготвена на 11.04.2022 г. пазарна оценка. В изпълнение на нормативните изисквания, преди сключването на сделката е налице взето предварително решение от страна на Съвета на директорите (СД) на Дружеството, обективизирано в протокол от проведено на 18.04.2022 г. Протоколът от проведеното заседание на СД за предварително одобрение на сделката по предоставяне за временно и възмездно ползване на допълнителна складова площ, е представен в Комисия за финансов надзор (КФН) с писмо вх. РГ-05-1617-3#2 / 19.04.2022 г.

**На 05.05.2022 г.** „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АДСИЦ е представило покана за свикване на редовно годишно общо събрание на акционерите за 2022 г.

**На 06.06.2022 г.** „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АДСИЦ е представило покана за свикване на извънредно общо събрание на акционерите, насрочено за 11.07.2022 г.;

**На 10.06.2022 г.** „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АДСИЦ е представило протокол от проведено на 10-06-2022 г. редовно годишно общо събрание на акционерите.

**На 28.06.2022 г.** „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АДСИЦ е представило уведомление за проведено на 28-06-2022 г. заседание на СД за определяне на началната дата за изплащане на дивидент.

На проведеното на 10.06.2022 г. Редовно годишно ОСА на Дружеството беше взето решение за разпределяне на печалбата под формата на дивидент за 2021 година, а именно брутен размер на дивидента на една акция - 0.036405 лв. На свое заседание, проведено на 28.06.2022 г., СД на Дружеството е определил начална дата за изплащане на дивидент – 01.08.2022 г.

От получена от Дружеството справка на „Централен Депозитар“ АД за акционерите, които имат право да получат дивидент е установено, че акционери, имащи право да получат дивидент са две юридически лица, чийто сметки се съхраняват при инвестиционен посредник. В тази връзка изискванията на Наредба № 8 за изискванията към дейността на централните депозитари на ценни книжа, централния регистър на ценни книжа и други лица, осъществяващи дейности, свързани със сетълмента на ценни книжа (Наредба № 8) за сключване на договор с кредитна институция (банка) за изплащане на дивидент на акционери, чийто ценни книжа не се съхраняват по клиентска сметка при инвестиционен посредник е неприложимо.

**На 11.07.2022 г.** „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АДСИЦ е представило протокол от проведено на 11-07-2022 г. извънредно ОСА.

**На 26.07.2022 г.** „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АДСИЦ е представило финансов отчет за дейността на Дружеството за първите 6 м. на 2022 г.

**На 21.10.2022 г.,** „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АДСИЦ е представило уведомление относно получено в Дружеството уведомление за значително дялово участие по чл. 145, ал. 1 от ЗППЦК.

**На 24.10.2022 г.** „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АДСИЦ е представило тримесечен отчет за дейността към 30.09.2022 г.

#### **IV. Рискове, пред които е изправено Дружеството през останалата част от финансовата година**

Рисковете, свързани с дейността на Дружеството, могат най-общо да бъдат разделени на системни (общи) и несистемни (свързани конкретно с дейността му и отрасъла, в който то извършва дейност). Отделно, инвеститорите във финансови инструменти на Дружеството са изложени и на рискове, свързани със самите вложения в ценни книжа (деривативни и базови).

##### **1. Системни рискове**

Общите (системни) рискове са тези, които се отнасят до всички икономически субекти в страната и са резултат от външни за Дружеството фактори, върху които то не може да оказва влияние. Основните методи за ограничаване на влиянието на тези рискове са събиране и анализиране на текущата информация и прогнозиране на бъдещото развитие по отделни и общи показатели.

##### *1.1. Политически риск*

Политическият риск е вероятността от смяна на Правителството, или от внезапна промяна в неговата политика, от възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятни промени в европейското и/или националното законодателство, в резултат на което средата, в която оперират местните стопански субекти да се промени негативно, а инвеститорите да понесат загуби.

Компаниите, които развиват бизнес в международен план, разчитат на стабилността в бизнес средата. Печалбите и инвестициите могат да бъдат уязвими при неблагоприятното развитие в тази среда. Политическите рискове за България в международен план са свързани с поетите ангажименти за осъществяване на сериозни структурни реформи в страната в качеството ѝ на равноправен член на ЕС, повишаване на социалната стабилност ограничаване на неефективните разходи, от една страна, както и със силната дестабилизация на страните от Близкия изток, зачестяващите заплахи от терористични атентати в Европа, бежански вълни и нестабилност на ключови страни в непосредствена близост до България.

България, както и другите държави-членки на ЕС от региона, продължава да бъде сериозно засегната от общоевропейския проблем с интензивния бежански поток от Близкия изток.

Други фактори, които също влияят на този риск, са евентуалните законодателни промени и в частност тези, касаещи стопанския и инвестиционния климат в страната.

Основните политически рискове за България към датата на изготвяне на настоящия документ засягат:

- невъзможността да се излъчи работещо българско правителство – от това до голяма степен зависи провеждането и воденето на изпълнението на заложените големи енергийни и инфраструктурни проекти, тъй като те са пряко зависими от подкрепата на централната власт. Наблюдаваната политическа несигурност, кара действащото към датата на изготвяне на настоящия отчет служебно правителство да се концентрира върху воденето на политики/мерки, които в дългосрочен план не променят качеството на живот на българското население, но водят до реализирането на високи разходи и ограничават растежа на икономиката в по-дългосрочен план. С приетата от 47-мото народно събрание финансова рамка на държавата се увеличиха социалните плащания, като отново беше пропусната възможността да се реализират реформи в администрацията, образованието и здравеопазването.

- бавното възстановяване от икономическата криза, повлияно и от събитията в Украйна. В тази насока следва да се обърне внимание на действителния растеж – дали същият ще отговори на правителствените прогнози; очакваното покачване на износа; възможността правителството да взема изгодни заеми на международните пазари; полаганите усилия за умерено възстановяване на вътрешното потребление.

- възможността да бъдат извършени реформи в структуроопределящи сектори в страната, с оглед оптимизация на процеса по ефективно усвояване на средства от ЕС. Внимание следва да се обърне върху реформите в неефективната пенсионно-осигурителна система, здравната система и образованието; административната координация и правила при финансирането на проекти, включително подобряване на процеса по отпускане, координиране и управление на средствата от европейските фондове.

- борбата срещу корупцията и организираната битова престъпност - важни аспекти, които рефлектират върху доверието на европейските партньори и чуждестранните инвеститори.
- оценката на международните рейтингови агенции за стабилността на публичните финанси на страната.
- възможността централните власти да провеждат консервативна и дисциплинирана фискална политика, която поддържа референтни нива на бюджетен дефицит и стабилност в публичните финанси.

### *1.2. Макроикономически риск*

В публикувания от Министерство на финансите (МФ) месечен обзор към месец декември 2022 г., е посочено, че през третото тримесечие на 2022 г. БВП се забави до 2.9 % на годишна база, като се дължи на отрицателен принос на изменението на запасите и по-слаб растеж на публичното потребление. Въпреки забавянето в растежа на реалния разполагаем доход, потреблението на домакинствата нарасна с 4.2%. Растежът на износа на стоки и услуги също се ускори, достигайки 9.7%, а нетният износ има положителен принос за растежа на БВП. Спадът на инвестициите в основен капитал продължи, но с по-бавни темпове, и възлезе на 3.3%. Нараснаха инвестициите в машини и оборудване. През ноември 2022 г. бизнес климатът се повиши с 3.5 пункта, докато през декември 2022 г. с 1 пункт. Подобриха се оценките за текущото и бъдещото бизнес състояние на предприятията във всички сектори. Очакванията за производството в промишлеността и за продажбите в търговията на дребно бяха благоприятни. Очакванията за търсенето на услуги също бяха по-оптимистични. Показателят за потребителското доверие бе на ниво, близо до това от месец октомври.



При промишленото производство забавянето бе до 5.7% и се дължеше на спад в сектор производство и разпределение на електрическа и топлоенергия и газ. Индексът на строителната продукция се повиши с 1.8%. *Инфлационен/дефлационен риск*

Инфлационният риск представлява всеобщо повишаване на цените, при което парите се обезценяват, потреблението спада в следствие на което съществува вероятност от спад на приходите и печалбите за фирмите.

Европейската комисия очаква инфлацията в България да достигне около 12%, което ще бъде двойно по-високо от средното ниво в ЕС и еврозоната. Високата инфлация в България изостря допълнително политическите и икономически процеси в страната. Към датата на изготвяне на настоящия документ, страната ни освен външни предизвикателства среща и вътрешни предизвикателства като ниската енергийна ефективност, проблеми с доставките на газ, както и постоянно нарастващите цени на горивата. Безспорно основен движещ фактор за инфлацията са цените по които се осигуряват доставките на природен газ за страната, цената на останалите горива, както и топлоенергията.

По данни на НСИ, през декември 2022 г. месечната инфлация (измерна чрез Индекса на потребителските цени ИПЦ) е 0.9% спрямо предходния месец, а годишната инфлация за декември 2022 г., спрямо декември 2021 г. е 16.9%. Средногодишната инфлация за периода януари - декември 2022 г. спрямо периода януари - декември 2021 г. е 15.3%. По данни на НСИ, през декември 2022 г. месечната инфлация измерена чрез ХИПЦ (хармонизиран индекс на потребителските цени), е 0.8% спрямо предходния месец, а годишната инфлация за декември 2022 г. спрямо декември 2021 г. е 14.3%. Средногодишната инфлация за периода януари - декември 2022 г. спрямо периода януари - декември 2021 г. е 13.0%. *Валутен риск*

От 1997 г. в България действа система на валутен борд, съобразно която курсът на българската валута, левът, бе фиксиран първоначално към германската марка и след това, след създаването на Еврозоната, към еврото. Поддържането на системата на валутен борд се смята за особено съществен елемент от икономическата реформа в България и изисква продължаваща политическа подкрепа за водената неинфлационна политика. Строгите правила на валутния борд, които изключват, както девалвацията

(обезценяването) на курса, така и независимата монетарна политика, може да не отговарят на бъдещите потребности на българската икономика. Въпреки това се очаква, че системата на валутен борд ще бъде запазена, докато страната се присъедини към Еврозоната, но няма сигурност, че това ще бъде постигнато.

По искане на българските власти на 10.07.2020 г. финансовите министри на държавите-членки от еврозоната, президентът на Европейската централна банка (ЕЦБ) и финансовите министри и управителите на централните банки на Дания и България решиха единодушно да включат българския лев във Валутен механизъм II (ВМ II). В процеса на вземане на това решение бе включена ЕК и бяха проведени консултации с Икономическия и финансов комитет. Централният курс на българския лев е фиксиран на 1 евро = 1,95583 лева. Около този централен курс на лева ще бъде поддържан стандартният диапазон от плюс или минус 15 процента. След внимателна оценка на адекватността и устойчивостта на валутния борд в България, бе прието, че България се присъединява към валутния механизъм със съществуващия си режим на валутен борд, като едностранен ангажимент и без допълнителни изисквания към ЕЦБ. Правителството одобри последващите ангажименти, които страната ни следва да изпълнява след присъединяването към ERM II и Банковия съюз, както и План за действие с конкретни мерки по тях. В плана влиза продължаване на реформите в небанковия финансов сектор, управлението на държавните предприятия, несъстоятелността и борбата с изпирането на пари. Ангажиментите, поети от страната, са съгласувани след преговори с европейските партньори, включително и с членовете на еврогрупата и представителите на Дания.

Изпълнението на Плана за действие, включващ мерки за изпълнение на последващите ангажименти на България след присъединяването към Валутния механизъм II ще бъде част от условията за последващото приемане на страната ни в еврозоната и въвеждане на еврото, след изпълнение на всички критерии за конвергенция, в съответствие с член 140 от Договора за функционирането на ЕС.

Предстои престой в т.нар. „чакалня“, време, през което ще бъде осъществен мониторингов контрол, чиято цел е да провери дали са изпълнени условията за членство.

Доколкото българският лев е привързан към еврото, той носи и риска от промяна на валутния курс на еврото спрямо другите основни валути на международните финансови пазари, но механизмите за пренасяне на ефекта от подобно събитие върху дейността на Дружеството са прекалено индиректни, за да може да се говори за значимо влияние.

На свое заседание на 30.06.2021 г. Координационният съвет за подготовка на Република България за членство в еврозоната, който е със съпредседатели управителят на БНБ Димитър Радев и министърът на финансите Асен Василев, прие проект на Национален план за въвеждане на еврото в Република България.

Ангажиментът на България за приемане на единната европейска валута е препотвърден в Договора за присъединяването на Република България и Румъния към ЕС, след като първоначално е заявен при започване на преговорите на страната ни за членство в ЕС.

Подготовката за присъединяването на България към еврозоната е при целева дата 1 януари 2024 година. Въвеждането на еврото е планирано без преходен период, като датата на приемане на еврото ще съвпада с въвеждането му като официална разплащателна единица. Превалутирането ще се извършва чрез прилагането на неотменимо фиксирания валутен курс между еврото и лева. А след въвеждане на еврото в рамките на месец левът и еврото ще бъдат едновременно законно платежно средство.

Националният план за въвеждане на еврото в България е стратегическият документ, въз основа на който ще се реализира оперативната работа за замяна на лева с еврото. Планът е разработен от Координационния съвет за подготовка на Република България за членство в еврозоната и при изготвянето му са следвани добрите практики от държавите-членки на еврозоната.

Компанията няма разходи и приходи различни от местната национална валута.

### 1.3. Лихвен риск

#### ОСНОВЕН ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ НА БНБ ПРЕЗ ПЕРИОДА 01.01.2022 Г. ДО 31.12.2022 Г.



По данни на БНБ от 29 декември 2022 г. през ноември 2022 г. основният лихвен процент (ОЛП) е 0.59%, като в сравнение с октомври 2022 г. се увеличава с 0.10 процентни пункта (пр. п.).

По данни на БНБ през ноември 2022 г. индексът ЛЕОНИА Плюс4 се повишава с 0.71 (пр. п.) до 1.30%.

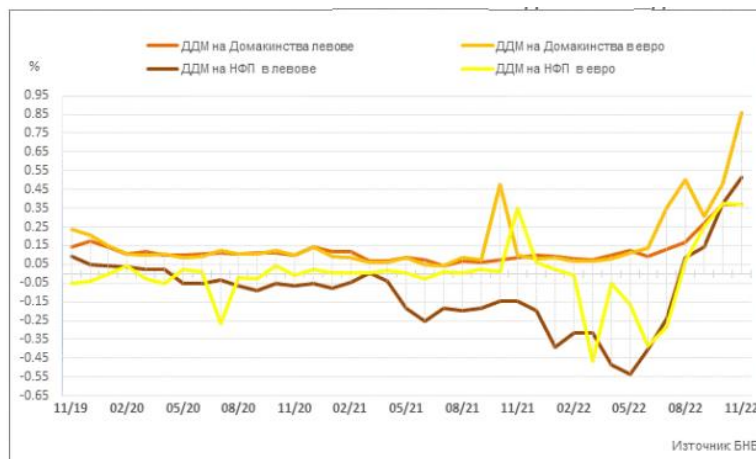
Дългосрочният лихвен процент за оценка на степента на конвергенция (ДЛП) през ноември 2022 г. е 1.85%, като спрямо октомври 2022 г. запазва нивото си.

За сектор Нефинансови предприятия през август 2022 г. в сравнение с юли 2022 г. средният лихвен процент по депозитите с договорен матуритет (ДДМ) в левове се увеличава с 0.13 пр. п. до 0.51%, а по тези в евро се запазва на ниво от 0.37%. Средният лихвен процент по овърнайт-депозитите в левове остава на ниво от 0.00%, а по тези в евро се понижава незначително до 0.00%. Обемът на новия бизнес по депозитите с договорен матуритет в левове се повишава с 326.9% (296.3 млн. лв.) до 387 млн. лв., а по тези в евро – с 807.8% (196.1 млн. лв.) до 220.4 млн. лв.

За сектор Домакинства през ноември 2022 г. средният лихвен процент по депозитите с договорен матуритет в левове се запазва на ниво от 0.37%, а по тези в евро нараства с 0.38 пр. п. до 0.86%. Средният лихвен процент по овърнайт-депозитите в левове се понижава незначително до ниво от 0.00%, а по тези в евро остава на ниво от 0.01%. Средният лихвен процент по депозитите, договорени за ползване след предизвестие в левове намалява с 0.01 пр. п. до 0.11%, а по тези в евро се запазва на ниво от 0.16%.

Обемът на новия бизнес по депозитите с договорен матуритет в левове нараства с 27.6% (33.8 млн. лв.) до 156.5 млн. лв., а по депозитите с договорен матуритет в евро – със 117.9% (90.6 млн. лв.) до 167.5 млн. лв

**ЛИХВЕНИ ПРОЦЕНТИ ПО НОВ БИЗНЕС ПО ДЕПОЗИТИ С ДОГОВОРЕН МАТУРИТЕТ НА СЕКТОРИ НЕФИНАНСОВИ ПРЕДПРИЯТИЯ И ДОМАКИНСТВА**



**1.4. Кредитен риск**

Кредитният риск на държавата е рискът от невъзможност или нежелание за посрещане на предстоящите плащания по дълга. Кредитният рейтинг и перспективата са сред основните показатели, които чуждестранните инвеститори разглеждат, когато взимат решения относно инвестициите си в дадена държава. Евентуално понижение на кредитния рейтинг на България би означавало по-висок риск и би вдигнало очакванията за доходност на инвеститорите, като потенциалният неблагоприятен ефект от това би бил, както оскъпяване на капиталовите ресурси на Дружеството, така и спад на стойността на инвестиции в акциите му, поради увеличаване на рисковата премия.

**1.5. Неблагоприятни промени в данъчния режим**

През последните години данъчната уредба в България се запази относително стабилна благодарение на строгата фискална дисциплина. Международните пазари, търговската и финансова конюнктура, обаче, остават волатилни и изпълнени с предизвикателства, които биха могли да окажат силен натиск върху устойчивостта на бюджета на страната, макар и в по-малка степен отколкото в много други държави. В тази връзка няма гаранции, че системата на данъчно облагане няма да бъде обект на изменение в бъдеще,

като и че тези промени няма да бъдат в по-малка или по-голяма степен негативни за търговските субекти, най-уязвими сред които са тези, които ползват облекчения.

От определящо значение за финансовия резултат на Дружеството и за дохода на неговите акционери е запазването на текущия данъчен режим за дружествата със специална инвестиционна цел, в частност освобождаването на печалбата на Дружеството от облагане с корпоративен данък. Няма сигурност дали и за какъв период от време Дружеството и неговите акционери ще се ползват от благоприятен данъчен режим.

В допълнение, както дейността на Дружеството, така и недвижимите имоти сами по себе си са обект на детайлно и многоаспектно правно регулиране. Няма гаранция, че законодателството, засягащо дейността на Дружеството, няма да бъде изменено в посока, която да доведе до значителни непредвидени разходи и съответно да се отрази неблагоприятно на неговата печалба. Все пак, трябва да се подчертае, че местното законодателство в частта за дружествата със специална инвестиционна цел, е добре функциониращо, което предполага, че благоприятният регулативен модел на този вид компании ще се запази и в бъдеще.

#### *1.6. Рискове, свързани с българската правна система*

Въпреки че от 2007 г. насам България въведе редица значими закони и конституционни реформи и по-голямата част от българското законодателство е хармонизирано със законодателството на ЕС, правната система в страната все още е в процес на реформиране. С цел да се преодолеят слабостите на съдебната практика, ЕС въведе мониторингов механизъм, чрез който да следи постигнатите резултати и да идентифицира областите, в които са необходими допълнителни усилия. Независимо от частичните успехи на този механизъм съдебната и административна практика остават проблематични и лицата, разчитащи на българските съдилища за ефективно разрешаване на спорове във връзка със собственост, нарушения на законите и договорите и други, установяват, че такова е трудно да се получи.

Вследствие на това може да бъде идентифициран риск от недостатъци на правната инфраструктура, които могат да имат за резултат несигурност, възникваща във връзка с

осъществяването на корпоративни действия, осъществяването на надзор и други въпроси, които принципно не се поставят под съмнение в други държави.

### *1.7. Риск от катастрофични събития и други форсмажорни обстоятелства*

Дейността на Дружеството може да бъде повлияна и от други изменения в световната и регионална икономическа и политическа конюнктура, възникнали в резултат на военни действия, гражданско неподчинение, природни бедствия и други форсмажорни обстоятелства, които могат да затруднят или предотвратят осъществяването целите на Дружеството. След пандемията, както и продължаващата руска инвазия на територията на Украйна, съпътствано от несигурността в снабдяването на енергоизточниците (газ, петрол), както и тяхната цена, ограничават допълнително икономически процеси в страната и са предпоставка за влошаване на бизнес условията. Предвид трудността за предвиждане на подобни събития и невъзможността за пълно застраховане, Дружеството се старее да застрахова имотите си по оптимален начин като цена-покриване, като прилага предварително одобрен план за действие при настъпване на определени форсмажорни обстоятелства. В ход е и план на Ръководството за осигуряване на относителна независимост от доставката на електроенергия чрез инсталиране на соларни панели при съобразяване със спецификата на сградите, притежавани от Дружеството.

## **2. Рискове, специфични за Дружеството и за сектора, в който оперира**

### *2.1. Секторни рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти*

Очакваните приходи, печалба и стойност на активите на Дружеството зависят от редица фактори, свързани със спецификата на инвестирането в недвижими имоти, включително конюнктурата на пазара, способността на Дружеството да осигури ефективно управление; поддръжката и застраховката на имотите; финансовото състояние на наемателите на имотите и др. Ако инвестициите на Дружеството не генерират достатъчно приходи за покриване на разходите му, включително и по обслужването на евентуално взети заеми, може да се наложи генериране на задлъжнялост и дори принудителна продажба на активи. Това би оказало допълнително негативно отражение върху финансовия резултат на Дружеството и върху размера на разпределяните

дивиденди между акционерите му, както и върху пазарните цени на акциите и респективно на варантите му.

#### *Зависимост на бизнеса на Дружеството от икономическия цикъл*

Секторът на Дружеството се характеризира със сравнително висока цикличност, което означава, че резултатите му са силно зависими от състоянието, както на местната, така и на международната икономика. При влошаване на икономическите условия, търсенето за проектите на Емитента може да намалее, което би се отразило директно върху наемните нива и продажните цени, и съответно може да доведе до сериозен спад в приходите и печалбата му.

#### *Рискове от неблагоприятни изменения на пазарните цени*

Предвид структурата на активите на Дружеството (основно недвижимо имущество), динамиката на цените на пазара на недвижимите имоти, включително наемните нива, цените на строителство и цените на други свързани услуги (застраховки, поддръжка и т.н.), ще имат ключов ефект върху финансовия резултат на Дружеството и пазарната стойност на емитираните от него финансови инструменти.

#### *Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти*

Дружеството може да реализира част от приходите си от продажба на придобити или построени имоти, предвид което, пазарните цени на недвижимата му собственост могат да окажат значително влияние върху рентабилността му. Евентуално понижаване на пазарните цени на недвижимите имоти би довело до намаляване на реализираната капиталова печалба при продажба и би оказало негативен ефект върху размера на паричния дивидент за инвеститорите и върху пазарните цени на финансовите инструменти, емитирани от Дружеството. Предвид динамиката в развитието на обстановката към момента, свързана със събитията около Украйна, както и прогнозите за рецесия в икономиката, дават основание да се очаква ограничаване на сделките с имоти, забавяне на новото строителство, както и повишаване на изискванията на банките при кредитиране.



Въздействието на здравната криза оказва влияние върху пазара на недвижими имоти, обусловено от резкия спад в БВП на българската и световните икономики, както и очакванията на купувачите, че цените на имотите ще паднат вследствие на кризата.

Очакваните приходи от отдадени от Дружеството под наем недвижими имоти, ще зависят основно от равнищата на наемите в индустриалния сегмент на имотния пазар. Евентуално намаление на наемните равнища ще се отрази негативно на приходите, докато евентуално увеличение би имало позитивен ефект и при равни други условия, това би оказало негативно или съответно позитивно влияние върху размера на паричния дивидент, изплащан от Дружеството. С цел по-висока предвидимост на оперативните резултати на Дружеството и с цел ограничаване на евентуалния негативен ефект, то ще се стреми да сключва дългосрочни договори за наем и да диверсифицира инвестициите си в различни сфери от индустриалния подсектор на пазара (производствени, складови, логистични площи), както и в наематели от различни икономически отрасли. Диверсификация в рамките на портфолиото се постига и по отношение на етапността на развитие на недвижимите имоти т.е. едни земи се урегулират, други проекти се проектират, докато трета група са в етап на строителство и всичко това в портфолио с вече функциониращи и генериращи парични средства проекти.

Евентуално намаляване на наемни равнища може косвено да окаже натиск и върху продажните цени на имотите, тъй като в такива случаи цената се изчислява на база на прогнозната наемна доходност.

Събитията в Украйна, както и последиците от тях, води до намаление на обемите на работа, респективно на оборотите и печалбите за всички бизнеси в една или друга степен. Доколкото Дружеството няма възможност да предотврати подобен риск, то може да го минимизира чрез подбор на качествени проекти за отдаване под наем, с ниска ценова еластичност, внимателно следене на създалата се ситуация и индивидуално отношение към наемателите.

#### *Увеличаване на цените в строителството*

Доколкото значителна част от активите на Дружеството ще бъдат инвестирани в изграждането на нови сгради, евентуално повишаване на цените за проектиране, на строително-монтажните работи и на строителните материали, това също може да се

отрази негативно на рентабилността на Дружеството. Към датата на изготвяне на настоящия документ е налице траен ръст на цените на строителните материали, което в голяма степен рефлектира върху себестойността на строителството. В създалата се ситуация, Дружеството се стреми да минимизира разходите за строителство чрез провеждане на конкурси при избора на проектант и изпълнители на проектите по отделните строително-монтажни дейности. Друга планирана мярка е формиране на по-големи по размер поръчки чрез групирането на по-малки проекти, с цел договаряне на възможно най-атраaktivни цени при спазването на целевите критерии за качество.

При реализация на бъдещи проекти, Ръководството ще се стреми да предвиди изплащането на аванси, в размер който би гарантирал финансовото обезпечаване на изпълнението на конкретен проект, което в крайна сметка ще доведе до независимост от растящата инфлация в държавен и световен мащаб. По този начин ще се гарантира доставката на необходими количества основни строителни материали, което в крайна сметка ще обезпечи изпълнението на проекта в срок.

Мащабните сътресения във веригите на доставки, които започнаха да се проявяват все по-отчетливо от началото на пандемията и се задълбочиха вследствие на руската инвазия, наложиха преосмисляне от страна на икономическите субекти на цялостната логистика, с цел скъсяване на разстоянията, за да се минимализира бъдещ риск от прекъсване на производствените процеси. Събитията в Украйна катализираха започналите процеси на преосмисляне на стратегиите за производство и доставки. Това доведе до повишаване на необходимостта от складови площи, които да гарантират известно количество запаси от стоки и суровини, като в световен мащаб търсенето на свободни площи бележи сериозен ръст на фона на сътресенията при офисните и търговските площи, причинени от COVID-19.

Анализът на експерти от платформата БГ СКЛАД за пазара на индустриални имоти за 2022 г. показва, че пазарът работи в условията на несигурност и е под влиянието на фактори с разнопосочни ефекти – нестабилна политическа и икономическа обстановка, война в Украйна и остатъчни ковид мерки. Наблюденията сочат, че търсенето на складови площи се увеличава почти до нивата отпреди пандемията. Причините за това са различни - размразяване на отложени бизнес планове, навлизане на нови играчи, в

това число украински фирми и такива с руски капитали, желанието на някои компании да оптимизират разходите и пространствата си, излизането на нови продуктови категории. Наблюдава се също ясно изразено търсене на по-маломерни модерни площи, за които предлагането е малко. Инфлацията и поскъпването на строителството, както и общата несигурност стават причина много от инвеститорите да отложат плановете си за нови обекти за по-добри времена. Налице са и компании, които в сегашната ситуация предпочитат да отложат строежите за по-добри времена и остават като наематели.

Анализът сочи, че наемните цени на складовите площи от клас "А" и "В" се увеличават с 0.5 до 1 евро на кв.м, като на клас "С" достигат от 1 до 1.5 евро на кв.м. Все повече собственици на такива складове изискват освен наем и допълнителна такса за управление/сървиз такса, която е в размер 0.5 до 1.5 евро на кв.м. Инфлацията и поскъпването на строителните материали доведоха до скок в цените на строителството, поради което инвеститорите увеличиха наемните цени на готовия продукт, а други замразиха проектите си. Недостигът на нови складови площи за продажба и наем на пазара продължи през цялата 2022 г. През годината се наблюдаваше засилен интерес към складови площи от 200 до 500 кв.м, като сделките се сключваха предимно за имоти от 300 до 800 кв.м. През годината се наблюдаваше и засилено търсене на нови, модерни складови обекти клас "А" от 1000 до 5000 кв.м, главно от чуждестранни компании, влизащи в България.

Засилената търговска активност особено след ковид кризата доведе до сериозно търсене на складове в диапазон от 500 до 1200 кв.м. в София. Войната на Русия доведе до енергийна криза, висока инфлация и наруши веригите за доставки, като отложи за неопределен период чуждестранните инвестиции и строителство на нови складови логистични бази.

Доколкото Дружеството притежава индустриален имот в гр. Варна, анализът на платформата „БГ СКЛАД“ на пазара на този вид имоти в морския град показва, че през цялата 2022 г. най-активни на пазара във Варна, бяха инвеститорите в бизнес имоти с цел придобиване за собствени дейности. Продажбите на промишлени и складови площи са продължили да бъдат в ограничен обем именно поради мащабния недостиг на предлагане и плавно увеличаващото се търсене. Наемният пазар на складови и

промишлени площи е запазил обичайните си ценови равнища. Лека индексация са претърпели наемните цени на по-ниските категории стари обекти поради повишените разходи за обща поддръжка. Фокусът на повечето наематели през цялата 2022 г. е бил насочен към съвременни складови площи, както и към оптимизиране на режимните разходи. Отчита се повишен интерес и по-голям дял на наети производствено-складови помещения в масовия формат от 200-300 кв. м.

Поредицата от кризи през последните близо три години повлия негативно на сделките с промишлени, логистични и търговски площи. Извънредните мерки в началото на пандемията са отложили и намалили търсенето на работни, складови и търговски площи над 1000 кв.м. Отложени са били и голяма част от инвестиционните намерения за изграждане на търговско-складови бази. Отначало повечето дружества са започнали да оптимизират площите си и това е довело до търсене на складови и търговски площи до 300 кв.м. Няколко от по-големи складови бази задълго са останали без наематели. На по-късен етап кризата е довела до нарастващо търсене на градски площи под наем заради увеличената цена на транспортните разходи и това е оставило по-отдалечените складови обекти на втори план в масовото търсене. В началото на летния сезон към местните клиенти на пазара на търговски имоти във Варна са се присъединили и нови наематели и купувачи, местещи бизнеса си от Украйна, а и от Русия. Освен това са се активизирали и различни чуждестранни търговци и производители, които дотогава са отлагали плановете си. Налице са сделки с клиенти от Германия, Италия, Турция, като в процес на търсене на складови помещения остават клиенти от Франция, Швеция, Беларус.

Очакванията на различни експерти са през 2023 г. пазарът на индустриални имоти да е активен, като търсенето на складови площи под наем плавно да се повиши, а новопостроените промишлени площи да се реализират на по-високи наемни нива в резултат на общата инфлация. Очаква се също постоянният интерес към малки складове с формат 200 - 500 кв.м и наем до 4 евро на кв.м да заемат основен дял от наемните сделки. Търсенето на индустриални имоти за покупка през 2023 г. ще се запази устойчиво, а офертните цени е вероятно да превишат психологическата бариера от 1000 евро на кв.м за застроена складова площ.

Според анализ на платформата „БГ СКЛАД“ за гр. Русе, където Дружеството също притежава индустриален парк, пазарът на индустриални имоти също получи силен тласък. Отчасти той се дължи на засиленото търсене на площи за складиране покрай пандемията и ръста на онлайн търговията. Освен това наблюдава се засилен интерес от страна на украински фирми, които търсят варианти за прехвърляне на бизнеса си в България. По наблюдения на експерти, наблюдаваната тенденция към засилване на търсенето на незаети складови площи в гр. Русе, увеличава дефицита от нови складови площи, независимо че в последните години в града са построени няколко големи логистични бази. Наемните цени за складови площи клас "А" нарастват с около 10% спрямо предишната година и са в диапазона 2-4 евро на кв.м, а тези в по-ниския клас са по 1-2 евро на кв.м. на територията на гр. Русе, в процес на изграждане са над 40 хил. кв.м производствени и складови площи, а в проектна фаза са над 60 хил. кв.м. Очакванията на експерти са тези обеми да задоволят търсенето на нови складови площи и пазарът да се нормализира.

#### *Повишение на застрахователните премии*

Дружеството застрахова притежаваните от него недвижими имоти, съгласно нормативната уредба. Предвид по-ниското проникване на застрахователни продукти в България спрямо Западна Европа и същевременно новите предизвикателства, породени и от събитията около Украйна, търсенето на застрахователни продукти може да се засили в краткосрочен план, стимулирайки и по-високи застрахователни премии. При равни други условия повишаване на застрахователните премии би се отразило негативно на финансовия резултат на компаниите в сектора, но предвид относително малкия размер на този тип разходи, промените биха имали минимален ефект върху общата доходност на Дружеството. С цел контролиране на разходите за застрахователни премии, Дружеството ще търси оптимални оферти по отношение на застрахователно покритие - застрахователна премия и ще подбира най-изгодните пазарни оферти, когато прибегва до услугите на застрахователни брокери и агенти.

#### *Рискове от забавяне при придобиването на заплануваните имоти*

Дружеството ще инвестира средствата, които е набрало от публичното предлагане на варианти, в индустриални недвижими имоти. Възможно е да има значителен времеви

период между получаването на паричните средства и инвестирането им в недвижими имот, поради правни и фактически усложнения, свързани с упражняването на правата по вариантите или прехвърлянето на собствеността върху имотите. За този период свободните средства на Дружеството е възможно да бъдат инвестирани в ценни книжа, разрешени от закона. Съществува вероятност обаче доходът, получен от тези инвестиции, да бъде по-нисък от този от инвестиране в имоти, което би намалило общата възвръщаемост от инвестициите на Дружеството. За контролиране на този риск, Дружеството ще извършва задълбочено проучване на заплануваните инвестиционни възможности, включително сравнителен анализ на риска и очакваната им доходност.

*Рискове, свързани с ликвидността на инвестициите и на самото Дружество*

За инвестициите в недвижими имоти е характерна по-голямата трудност, а понякога и невъзможност, имотите да бъдат продадени бързо и с минимални транзакционни разходи на текущите пазарни цени. Поради това Дружеството ще разполага с ограничени възможности за извършване на бързо реструктуриране на портфейла си от недвижими имоти, в отговор на изменящи се икономически, регулаторни или оперативни условия. Няма гаранция, че Дружеството ще успее своевременно да продаде дадени недвижими имоти или че продажната им цена ще надвишава цената на тяхното придобиване.

Отчитайки ликвидния риск, инвестиционната стратегия на Дружеството предвижда закупуване/изграждане на недвижими имоти с атрактивно разположение и предназначение, които да гарантират евентуалната им последваща продажба в сравнително кратък срок.

Дружеството ще управлява ликвидността си чрез методите на непрекъснато наблюдение и прогнозиране на паричните потоци. Дружеството възнамерява да поддържа открити условни кредитни споразумения (овърдрафт по разплащателна сметка, стенд-бай кредитни споразумения), които допълнително да осигуряват средства за финансиране и да ограничат възможностите за възникване на ликвидни затруднения.

*Зависимост на Дружеството от наемателите на недвижимите имоти*

Част от приходите на Дружеството ще се формират от получени наеми от отдаване на активи, което ще поражда зависимост от финансовото състояние на наемателите и от тяхната способност да заплащат редовно задълженията си. Неизпълнение от страна на

някой от наемателите би имало двоен негативен ефект върху резултатите на Дружеството – намаляване на приходите от оперативна дейност и едновременно с това спад в общата заетост на инвестиционните имоти. За да избегне прекалената зависимост от финансовото състояние на своите наематели, Дружеството смята да диверсифицира своя портфейл от недвижими имоти и да работи с по-голям брой наематели, така че неизпълнението от страна на някой от тях да не се отрази съществено на общото му състояние. За целта Дружество ще използва система за класифициране на клиентите по качествени и количествени показатели и оценка на риска на всеки един клиент.

#### *Свободни имоти и необходимост от преустройство*

Възможно е за дадени периоди от време, за част от недвижими имоти, собственост на Дружеството да липсват наематели, в които случаи то няма да получава доход от въпросните активи за периода. Освен това част от собствеността би могла да бъде преустроена, така че да отговаря на изискванията на конкретен наемател, което може впоследствие да затрудни отдаването ѝ на друг наемател и/или да изисква допълнителни разходи за преустройство. С оглед на минимизирането на тези рискове, Дружеството възнамерява да инвестира приоритетно в имоти с гарантиращо висока степен на заетост, както и в имоти, чието преотдаване под наем или продажба няма да налага значителни преустройства. Дружеството ще наблюдава и анализира редовно състоянието на имотите си и срочността на сключените договори, и ще се изисква по-продължителен период на предизвестие за прекратяване, което ще позволи предварителното планиране на разходите за преустройство и подобрения, и ще намали периода, през който имота остава свободен.

#### *Риск от конкуренция*

Предвид прогнозите за значително забавяне на икономиката в световен мащаб заради събитията в Украйна се очаква, това да доведе до намаляване на потреблението и реалните доходи на населението. Очаква се това обстоятелство, съчетано със забавените доставки на материали, свързани с ново строителство да окаже влияние на търсенето на недвижими имоти.

## *2.2. Рискове, специфични за Дружеството*

### *Напускане на ключови служители*

Това е рискът дейността на Дружеството да бъде застрашена при напускане на служител от ключово значение и със специфична квалификация, за когото е трудно или невъзможно да се намери заместник в разумен срок и при разумни финансови условия. Поради спецификата на своята дейност на Дружеството, то има ограничен на брой персонал, а основната част от оперативната дейност се възлага на трето лице, което само или с помощта на подизпълнители в отделни случаи, осъществява тази дейност, с което този риск е до голяма степен изолиран.

### *Рискове, свързани с дейността на третото лице, обслужващо дейността на Дружеството*

Съгласно закона, Дружеството е задължено да възложи управлението на притежаваните имоти, включително, но не само, извършването на строежи и подобрения, събирането на наеми, поддръжката и ремонтите, както и воденето на счетоводна отчетност, на едно или повече трети лица т. нар. „обслужващи дружества“. В тази връзка, неизпълнението на договорните задължения от страна на третите лица би имало сериозен негативен ефект върху дейността и финансовите резултати на Дружеството. С цел намаляване на този риск, СД на Дружеството ще анализира историята, опита, репутацията и ръководния им персонал преди влизане в договорни взаимоотношения с едно или няколко обслужващи дружества.

### *Риск от сделки със свързани лица при условия, различни от пазарните*

Възможно е, предвид специфичната групова структура, голяма част от сделките на Дружеството да бъдат със свързани лица и по различни причини те да бъдат сключени при условия, различаващи се от пазарните. Доколкото сделките със свързани лица при публичните дружества се подчиняват на особен разрешителен режим и значително по-високи от стандартните изисквания за разкриване на информация, вероятността за реализиране на този риск е по-скоро теоретична.



*Риск от промяна в акционерната структура*

Към датата на съставяне на настоящия документ, акциите на Дружеството се притежават от един акционер, чието намерение е Дружеството да продължи да оперира в сферата на придобиването и отдаването под наем на индустриални имоти.

*Риск от съдебни спорове или други извънсъдебни процедури, или действия*

Дружеството може да бъде изложено на риск от завеждане на съдебни дела срещу него от негови наематели или други контрагенти. Ищците в този вид дела срещу Дружеството може да търсят възстановяване на големи или неопределени суми, или други обезщетения, които могат да имат ефект върху способността на Дружеството да осъществява своята дейност, а размерите на потенциалните загуби от такива съдебни дела е възможно да останат неизвестни за продължителен период от време. Разходите за защита по бъдещи съдебни дела могат да бъдат значителни. Възможна е също отрицателна реклама, свързана със съдебни дела срещу Дружеството, която може да накърни репутацията му, независимо дали твърденията са основателни и са признати за виновни в крайна сметка. Поради това, съдебните спорове могат да имат неблагоприятен ефект върху бизнеса на Дружеството, финансовото му състояние и/или резултатите от неговите операции.

На Дружеството не е известно съществуването на административни, граждански, арбитражни или наказателни производства, които биха могли в значителна степен да повлияят на финансовото положение или оперативните му резултати.

**V. Влияние на представената информация за дейността на Дружеството върху резултатите във финансовия отчет към края на отчетния период.**

Към края на отчетния период, нетните приходи от продажба са в размер на 2 071 хил. лв. За сравнение през аналогичния период на предходната година Дружеството е отчетело 568 хил. лв. Общо разходите за дейността са на стойност 322 хил. лв., при отчетени 108 хил. лв. през аналогичния период на на предходната година.

Към края на отчетния период, Дружеството отчита печалба от основна дейност в размер на 2 822 хил. лв. при отчетена към края на предходния аналогичен период печалба от основна дейност в размер на 463 хил. лв.

Към края на отчетния период, общата сума на активите на Дружеството възлиза на 11 696 хил. лв., т.е. активите нарастват с 28.98% спрямо отчетната стойност към края на предходния аналогичен период, когато същите са в размер на 9 068 хил. лв. Стойността на собствения капитал е 11 430 хил. лв. и нараства с 28.50%, в сравнение с този към края на предходния аналогичен период в размер 8 895 хил. лв.

Към края на отчетния период, Дружеството отчита текущи вземания в размер на 24 хил. лв., спрямо 1 085 хил. лв. за аналогичния период на предходната година. От тях: вземания от свързани предприятия в размер на 3 хил. лв. и вземания от клиенти 21 хил. лв.

Към края на отчетния период, Дружеството отчита нетекущи пасиви в размер на 152 хил. лв., представляващи 48 хил. лв. лизингови задължения към свързани предприятия и 104 хил. лв. предоставени депозити от наематели. През аналогичния период на предходната година Дружеството е отчело нетекущи пасиви в размер на 120 хил. лв.

Към края на отчетния период, Дружеството отчита 114 хил. лв. текущи пасиви, представляващи 57 хил. лв. задължения към свързани лица, 33 хил. лв. задължения към доставчици и клиенти и 24 хил. лв. данъчни задължения. За аналогичния период на предходната година отчетените текущи пасиви са на стойност 53 хил. лв.

*Влияние на събитията в Украйна върху дейността на Дружеството, както и последиците от COVID-19.*

През февруари 2022 година беше оповестено, че Русия започва военна интервенция на територията на Украйна. Няколко дни по-късно руската страна се натъкна на силна съпротива от украинска страна. В отговор на ескалацията на конфликта между двете държави, ЕС, съвместно със САЩ, предприеха редица рестриктивни действия спрямо Русия, едно от които е изваждането на част или целия руски банков сектор от SWIFT и запориране на активи на руската централна банка.

Към датата на изготвяне на настоящия отчет, ситуацията около Украйна продължава да е динамична и непредвидима, като към датата на изготвяне на настоящия документ се наблюдава тенденция, търговията на основни продукти, свързани с енергетиката (петрол, газ и др.) да бъде използвано от руска страна като форма за оказване на натиск на европейската икономика, от което Дружеството е непряко (косвено) засегнато. Ръководството на Дружеството ще продължи да наблюдава ситуацията около Украйна, както и преките и косвени ефекти върху дейността на стопанските субекти в България и конкретно в Дружеството. Мнението на Ръководството е, че ако конфликтът и неговото разрешаване се проточи във времето, то това би имало среден-към-значителен ефект върху предприятието - в отрицателна посока по отношение на очаквани високи цени на електроенергия, така и по-високи строителните разходи и нарушени вериги на доставки; докато в положителна посока – повишеното търсене на индустриални площи и запитвания за сгради по поръчка.

На този етап военният конфликт между Украйна и Русия и свързаните с него санкции към Русия:

- не води до преизчисляване на приблизителни счетоводни оценки и справедливи стойности.
- не води до промяна в класификацията на текущи и нетекущи активи и пасиви.

Друго предизвикателство пред Дружеството е свързано с последиците от COVID-19, което оказва влияние и върху пазара и на индустриални имоти. Към датата на изготвяне на настоящия доклад, не е налице информация за спиране на съществени проекти на Дружеството или оттегляне на клиенти, във връзка с конфликта.

## **VI. Събития след края на отчетния период.**

Не са налице събития след датата на отчетния период.

## **VII. Промени в цената на акциите на Дружеството**

Акциите и вариантите на Дружеството се търгуват на БФБ, като през отчетния период на 18.10.2022 г. са сключени две сделки за общо 15 000 бр. акции от капитала на Дружеството, на цени от 1.00 и 1.02 лв.

По-долу са представени графики за периода, които онагледяват сключените сделки за периода от 01.01.2022 г. до 31.12.2022 г.

По отношение на емисията варианти, притежавана от Дружеството, не са налице сключени сделки за отчетния период.

## **VIII. Информация за сключени големи сделки между свързани лица към датата на изготвяне на настоящия доклад.**

На 18.04.2022 г. е проведено заседание на СД, на което е взето решение за отдаване под наем на допълнителна 400 кв.м. складова площ в притежавания от Дружеството индустриален имот в гр. Русе. Насрещна страна – наемател по сделката е свързаното лице „БПД Лоджистикс“ ЕООД, ЕИК 175094324, представлявано заедно и поотделно от Филип Пашов и Минко Борджуков. Предвид участието в сделката на заинтересовани лица, с оглед максимална прозрачност относно условията и цените по които ДСИЦ отдава под наем имущество, СД е възложил изготвянето на две оценки на „МАРК ФРП-КОНСУЛТ“ ЕООД чрез инж. Фантина Рангелова. В съответствие с изискванията на чл. 114, ал. 2 от ЗППЦК преди сключването на сделката е налице предварително одобрение и съгласие от страна на членовете на СД, като протоколът от проведеното заседание на 18.04.2022 г. е представен на КФН с писмо, вх. № РГ-05-1617-3 от 18.04.2022 г.

На 12.07.2022 г. е сключено споразумение за наем допълнителна складова площ Г2 и прилежащ офис към нея в притежавания от Дружеството инвестиционен имот в гр. Русе, считано от 01.08.2022 г. Сделката е сключена след взето овластително решение от извънредно ОСА, проведено на 11.07.2022 г.

На 22.08.2022 г., поради отпаданала необходимост и намиране на нов наемател, е сключено споразумение за прекратяване на наема на горещитирана допълнителна

складова площ Г2 и прилежащ офис към нея в притежавания от Дружеството инвестиционен имот в гр. Русе, считано от 01.09.2022 г.

---

Павел Петров Бандилов, Изпълнителен директор

на „БПД Индустриален Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ

**ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА  
ДЕЙНОСТТА КЪМ 31.12.2022 Г.**

- 1. Информация за промените в счетоводната политика през отчетния период, причините за тяхното извършване и по какъв начин се отразяват на финансовия резултат и собствения капитал на емитента.**

Няма промена в счетоводната политика на Дружеството през отчетния период спрямо предходната година. от 01.01.2022 г. до 31.12.2022 г.

- 2. Информация за настъпили промени в група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството на емитента, ако участва в такава група.**

Дружеството е част от група предприятия по смисъла на § 1, т. 2 от ДР на Закона за счетоводството (ЗС). Към края на отчетния период, Дружеството е част от икономическата група на БПД.

- 3. Информация за резултатите от организационни промени в рамките на емитента, като преобразуване, продажба на дружества от група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството, апортни вноски от дружеството, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност.**

Към края на отчетния период не са настъпвали такива промени.

Не е налице производство по преобразуване на Дружеството.

Емитентът е част от икономическа група/група предприятия по смисъла на ЗС.

Не са извършвани апортни вноски от Дружеството.

Не са извършвани дългосрочни инвестиции.

По отношение на отдадено под наем имущество от Дружеството, към края на отчетния период са налице следните обстоятелства:

3.1. Дружеството е отдало под наем сграда А3, със застроена площ от 2 063.00 кв.м., част от логистичен парк БПД Варна, в гр. Варна, Западна промишлена зона. Отдадената под наем сграда А3 е на два надземни етажа с общо разгъната застроена площ (РЗП) 2 418.80 кв.м., състояща се от склад с РЗП 1 776.81 кв. м. и шоурум с общо РЗП 641.99 кв.м. (първо ниво с РЗП 286.62 кв. м. и второ ниво с РЗП 355.37 кв.м.).

Към края на отчетния период отдадените под наем складови и офис площи в гр. Варна, собственост на Дружеството възлизат на 2 418.80 кв.м., което представлява напълно отдадена сграда. В допълнение, по силата на сключен рамков договор от 29.01.2021 г., с „Варна Лоджистикс“ ЕАД, ЕИК 175127692, са наети и отдадени под наем общо 552,80 кв.м. складова и открита площ, както и 12 (дванадесет) броя паркоместа. Получените общо приходи от наем, възнаграждение за услуги и услуги за периода от 01.01.2022 г. до 31.12.2022 г. възлизат общо на 366 хил. лв. без ДДС.

3.2. Към края на отчетния период, Дружеството притежава недвижим имот в гр. Русе, представляващ земя с площ от 53 691 кв.м. и складова сграда (ФАЗА I) с РЗП от 13 850 кв.м., находяща се в гр. Русе, Община Русе, Област Русе, УПИ I-94, КВ.№ 888, Местност „Слатина“ (Индустириална зона Русе, ул. „Слатинска“ № 6), ведно с инсталираното в сградата стелажно оборудване (БПД Русе).

Към края на отчетния период, отдадените под наем складови и офис площи в гр. Русе, собственост на Дружеството възлизат на 13 842.30 кв.м., което представлява напълно отдадена сграда.

Получените общо приходи от наем, възнаграждение за услуги и услуги за периода от отдаването под наем на БПД Русе – 01.01.2022 г. до 31.12.2022 г. възлизат общо на 1 179 хил. лв. без ДДС.

#### **4. Становище на управителния орган относно възможностите за реализация на публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година, като се отчитат резултатите от текущия отчетен период, както и**

**информация за факторите и обстоятелствата, които ще повлияят на постигането на прогнозните резултати най-малко до края на текущата финансова година.**

Дружеството няма публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година, включително за резултатите от текущия отчетен период.

**5. Данни за лицата, притежаващи пряко и непряко най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание към края на текущия отчетен период и промените в притежаваните от лицата гласове за периода от началото на финансовата година до края на отчетния период.**

В резултат на сключена на 18.10.2022 г. сделка на регулиран пазар, организиран и поддържан от БФБ е налице промяна в структурата на капитала на Дружеството. Към датата на съставяне на настоящия документ, 100% от капитала на Дружеството се притежава от „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс“ ООД. За настъпилата промяна в притежаваното дялово участие от страна на едноличния акционер, в Дружеството е постъпило уведомление за значително дялово участие по чл. 145, ал. 1 от ЗППЦК.

Към края на отчетния период, Дружеството е със следната структура на капитала: :

<b>Име/наименование</b>	<b>Бр. акции</b>	<b>% от капитала</b>
Бългериън Пропърти Девелъпмънтс ООД	7 900 000	100%

Към края на отчетния период, единствен акционер в Дружеството е „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс“ ООД, което притежава 7 900 000 броя акции, представляващи 100% от капитала му.

Прекият акционер в Дружеството „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс“ ООД е част от групата БПД притежавана от регистрираното в Люксембург „ХИФА Холдинг“ С.А Р.Л, което контролира 100% от капитала му, като притежава пряко 76.62% и 23.38% непряко чрез „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс 8“ ЕООД. Крайният собственик на „ХИФА Холдинг“ С.А Р.Л. е физическото лице г-н Джоузеф Чарлс Люис, с 97% непряк контрол.



- 6. Данни за акциите, притежавани от управителните и контролни органи на емитента към края на текущия отчетен период, както и промените, настъпили за периода от началото на финансовата година до края на отчетния период за всяко лице поотделно.**

Членовете на СД на Дружеството не притежават акции от капитала на Дружеството.

- 7. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал на емитента; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.**

Няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал на емитента.

- 8. Информация за отпуснатите от емитента или от негово дъщерно дружество, или от техни дъщерни дружества заеми, предоставените обезпечения или поетите задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, в т.ч. и на свързани лица с посочване на имена или наименование и ЕИК на лицето, характера на взаимоотношенията между емитента или неговите дъщерни дружества и лицето заемополучател, размер на неизплатената главница, лихвен процент, дата на сключване на договора, включително допълнителни споразумения, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, специфични условия, различни от посочените в тази разпоредба, както и целта, за която са отпуснати, в случай че са сключени като целиви.**

## БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ

### ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

---

През отчетния период няма отпуснати от емитента заеми, предоставени гаранции или поети задължения общо към едно лице, в това число и на свързани лица.

---

Павел Бандилов, Изпълнителен директор

на „БПД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ

**ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 ОТ НАРЕДБА № 2 КЪМ 31.12.2022 г.**

СД на Дружеството уведомява всички настоящи и бъдещи инвеститори, че настоящата информация е изготвена във връзка с изискванията на чл. 12, ал. 1, т. 1 и представлява Приложение № 4 от горепосочения нормативен акт. Тя съдържа цялата информация за дейността на Дружеството за периода от 01.01.2022 г. до 30.09.2022 г. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с предоставената информация, междинния доклад за дейността на Дружеството, междинния финансов отчет за същия период, както и с информацията по чл. 31, ал. 1 от ЗДСИЦДС, както информацията изготвена съгласно чл. 20, ал. 4, във връзка с чл. 20, ал. 2, т. 1 от Наредба № 2 на КФН, преди да вземат решение да инвестират в ценните книжа на Дружеството.

Лицата, които носят отговорност за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в настоящата информация са:

- Павел Петров Бандилов – изпълнителен член на СД
- Илиян Лозанов Йорданов – прокурист и неизпълнителен член на СД
- Бойко Христов Бойков – член на СД

**1.1. Промяна на лицата, упражняващи контрол върху Дружеството**

На 18.10.2022 г. са сключени две сделки за общо 15 000 бр. акции от капитала на Дружеството, на цени от 1.00 и 1.02 лв. Към края на отчетния период, мажоритарен акционер в Дружеството е единствен акционер в Дружеството е „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс“ ООД, което притежава 7 900 000 броя акции, представляващи 100% от капитала му.

Име/наименование	Бр. акции	% от капитала
Бългериън Пропърти Девелъпмънтс ООД	7 900 000	100%

Прекият акционер в Дружеството „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс“ ООД е част от групата БПД притежавана от регистрираното в Люксембург „ХИФА Холдинг“ С.А Р.Л,

което контролира 100% от капитала му, като притежава пряко 76.62% и 23.38% непряко чрез „Бългериън Пропърти Девелъпмънтс 8“ ЕООД. Крайният собственик на „ХИФА Холдинг“ С.А Р.Л. е физическото лице г-н Джоузеф Чарлс Люис, с 97% непряк контрол.

### **1.2. Откриване на производство по несъстоятелност за Дружеството или за негово дъщерно дружество и всички съществени етапи, свързани с производството**

През отчетния период не е откривано производство по несъстоятелност за Дружеството.

### **1.3. Сключване или изпълнение на съществени сделки**

През отчетния период са сключвани такива сделки, които са изрично упоменати в т. VIII. Информация за сключени големи сделки между свързани лица към датата на изготвяне на настоящия отчет от допълнителна информация към междинен финансов отчет за дейността към 31.12.2022 г.

### **1.4. Решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие**

През отчетния период не е приемано решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие от Дружеството или от дъщерно дружество.

### **1.5. Промяна на одиторите на Дружеството и причини за промяната**

На проведено на 10.06.2022 г. Редовно годишно ОСА на Дружеството – е избрана Илиана Рашкова Порожанова, регистриран одитор № 0640, която да извърши проверката и заверката на годишния финансов отчет за 2022 г.

### **1.6. Образуване или прекратяване на съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до задължения или вземания на Дружеството или негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на Дружеството.**

През отчетния период не е било образувано или прекратено съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до задължения или вземания на Дружеството или негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на Дружеството.

**1.7. Покупка, продажба или учреден залог на дялови участия в търговски дружества от емитента или негово дъщерно дружество**

През отчетния период от Дружеството не е извършвана покупка, продажба или учредяване на залог на дялови участия в търговски дружества.

---

Павел Бандилов, Изпълнителен директор

на „БПД Индустриален Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ

---

**ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО ЧЛ. 12, АЛ.1, Т. 2 ОТ НАРЕДБА № 2 КЪМ 31.12.2022**

**Г.**

През отчетния период Дружеството е оповестявало публично вътрешната информация, съгласно изискванията на Регламент 596/2014 , на интернет страницата, в раздел „Новини“, достъпна на следния интернет адрес: <https://bpdreit.com/bg/news/>.

Информационната агенция, чрез която Дружеството оповестява вътрешна информация по смисъла на чл. 7 от Регламент 596/2014 е Инвестор. БГ, достъпна на интернет адрес: [www.investor.bg](http://www.investor.bg) .

---

Павел Бандилов, Изпълнителен директор

на „БПД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти" АДСИЦ

## **ДЕКЛАРАЦИЯ**

**по чл. 100о, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа**

Долуподписаният, Павел Петров Бандилов, в качеството ми на изпълнителен директор на „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ,

ДЕКЛАРИРАМ, че, доколкото ми е известно,

1. междинният финансов отчет към 31.12.2022 г., съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и финансовия резултат на „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ,

и

2. междинният доклад за дейността на „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ към 31.12.2022 г. съдържа достоверен преглед на информацията по чл. 100о, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК.

---

Павел Бандилов, Изпълнителен директор

на „БПД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ

**ДЕКЛАРАЦИЯ**

**по чл. 100о, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа**

Долуподписаната, Елена Божидарова Лазарова, в качеството ми на съставител на финансовите отчети на „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ,

ДЕКЛАРИРАМ, че, доколкото ми е известно,

1. междинният финансов отчет към 31.12.2022 г., съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и финансовия резултат на „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ,

и

2. междинният доклад за дейността на „БПД Индустириален фонд за недвижими имоти“ АДСИЦ към 31.12.2022 г. съдържа достоверен преглед на информацията по чл. 100о, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК.

---

Елена Божидарова Лазарова,

Съставител на финансовите отчети

на „БПД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ



**ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 31, АЛ. 1 ОТ ЗАКОНА ЗА ДРУЖЕСТВАТА СЪС  
СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ И ДРУЖЕСТВАТА ЗА СЕКЮРИТИЗАЦИЯ И  
ПО ЧЛ. 20, АЛ. 2. Т.1 ОТ НАРЕДБА № 2 КЪМ 31.12.2022 Г.**

**1. Информация за дела на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на инвестициите в недвижими имоти (чл. 31, ал. 1, т. 1 от ЗДСИЦДС**

В Таблица 1 А е предоставена информация за относителния дял на активите, които са отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на секюритизираните активи от Дружеството, към края на отчетния период.

Таблица 1 А

ИМОТ	Отдаваеми площи (кв.м.)	Отдадена под наем площ, собственост на Дружеството (кв.м.)	Заетост (%)
гр. Варна - сграда с ИН 10135.3514.130.101	2 418,80	2 418,80	100,00%
гр. Русе – сграда с ИН 63427.333.94.1	13 842,30	13 842,30	100,00%

**2. Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността обща стойност на инвестициите в недвижими имоти чл. 31, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС.**

На 20.04.2022 г., в изпълнение на взето решение на СД на Дружеството, обективизирано в протокол от проведено на 02.03.2022 г. заседание, Дружеството е сключило сделка по продажба на притежаван ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 07079.3.2088, по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Бургас, община Бургас, област Бургас, одобрени със Заповед РД-18-9/30.01.2009г. от Изпълнителния Директор на АГКК, последно изменение със Заповед № КД-14-2-1316/18.07.2012 г. на Началника на СГКК-Бургас, с адрес на поземления имот: гр. Бургас, местност Шосеен път, с площ от 15 997

## БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ

ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 31, АЛ. 1 ОТ ЗДСИЦДС И ПО ЧЛ. 20, АЛ. 2, Т.1 ОТ НАРЕДБА № 2

кв.м., с трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за друг вид складов производствен обект, стар идентификатор: 07079.3.1541 и 07079.3.1540, номер по предходен план 6,7, парцел III, при граници и съседни имоти с идентификатори: 07079.3.1538, 07079.3.1542, 07079.3.1545 и 07079.3.2142, в едно с всички подобрения и приращения в имота, за който съгласно действащия ПУП-ПРЗ, одобрен със Заповед № 431/17.03.2006г. на Заместник-кмета на Община Бургас е отреден УПИ III-6 и 7, масив 139, местност Шосеен път гр. Бургас.

Продажната цена за имота е 1 152 000 евро (един милион сто петдесет и две хиляди евро) с вкл. ДДС, представляващи левова равностойност в размер на 2 253 116. 16 лв. (два милиона двеста петдесет и три хиляди сто и шестнадесет лева и шестнадесет стотинки) с вкл. ДДС по курса на БНБ към 20.04.2022 г. В сделката не участват заинтересовани лица, по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК.

Преди продажбата на описания недвижим имот, в изпълнение на нормативни изисквания, Дружеството е възложило изготвянето на пазарна оценка от независим оценител.

### **Информация за спазване на изискванията по чл. 5, ал. 7 и ал. 9, чл. 25, ал. 1 – 5 и чл. 26, ал. 1 и ал. 2 /чл. 31, ал. 1, т. 3 от ЗДСИЦДС/**

Към края на отчетния период е спазено изискването на чл. 5, ал. 7 от ЗДСИЦДС, а именно повече от 70 на сто от активите и брутните приходи на Дружеството са в резултат на дейността му по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС.

Дружеството не е инвестирало в специализирани дружества по чл. 28 от ЗДСИЦДС, нито в други дружества със специална инвестиционна цел. През отчетния период, Дружеството не е емитирало дългови ценни книжа, регистрирани за търговия на регулиран пазар.

През 2018 г., Дружеството е издало емисия деривативни финансови инструменти с базов актив акции, а именно - 299 000 000 варианти със срок 5 години, които са изцяло записани и заплатени. Подписката за упражняване на варианти чрез записване на акции от увеличение на капитала на Дружеството започна на 11.07.2019 г. и завърши на 01.08.2019 г.

## БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ

### ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 31, АЛ. 1 ОТ ЗДСИЦДС И ПО ЧЛ. 20, АЛ. 2, Т.1 ОТ НАРЕДБА № 2

В резултат на проведената подписка за упражняване на варианти са записани 2 000 000 /два милиона/ броя безналични, свободно прехвърляеми, поименни акции, с емисионна стойност от 1 лев всяка, както и заплатени, като увеличението на капитала на Дружеството от 650 000 лв. на 2 650 000 лв., разпределени в съответния брой акции е обявено в ТРРЮЛНЦ към АВп. на 12.08.2019 г.

В резултат на проведената подписка през отчетния период за упражняване на варианти, са записани 5 250 000 /пет милиона двеста и петдесет хиляди/ броя безналични, свободно прехвърляеми, поименни акции, с емисионна стойност от 1 лев всяка, както и заплатени, като увеличението на капитала на Дружеството от 2 650 000 лв. на 7 900 000 лв., разпределени в съответния брой акции е обявено в ТРРЮЛНЦ към АВп. на 03.09.2021 г.

След упражняване на правата по емисията варианти, (борсов код: BPDW) издадени от Дружеството, в ЦД е отразено намаление на размера на емисията, като към края на отчетния период броят на неупражнените права по емисията варианти е 291 750 000.

Дружеството не е вземало банкови кредити за придобиване и въвеждане в експлоатация на активи за секюритизация, нито е теглило банкови кредити за изплащане на лихви, съответно не е обезпечавало чужди задължения. Дружеството не е инвестирало в трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС.

### **3. Информация за недвижимите имоти на територията на друга държава членка, по държави /чл. 31, ал. 1, т. 4 от ЗДСИЦДС/**

Независимо, че в устава на Дружеството, приет от ОСА, проведено на 12.11.2021 г. и одобрен от КФН с Решение № 842-ДСИЦ от 23.11.2021 г. е предвидена възможност Дружеството да инвестира на територията на държави членки, към датата на съставяне на настоящия отчет, инвестиционните намерения на Дружеството не включват извършване на инвестиции на територията на други държави, поради което не е налице информация, която следва да се докладва.

**БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ**

ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 31, АЛ. 1 ОТ ЗДСИЦДС И ПО ЧЛ. 20, АЛ. 2, Т.1 ОТ НАРЕДБА № 2

**4. Друга информация, определена с наредба /чл. 31, ал. 1, т. 5 от ЗДСИЦДС, във връзка с чл. 20, ал. 4, във връзка с чл. 20, ал. 2, т. 1 от Наредба № 2/****Информация по чл. 20, ал. 2, т. 1 от Наредба № 2 за извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти.**

През отчетния период Дружеството не е извършвало строежи, ремонти и подобрения на недвижими имоти.

**4.1. Информация за относителния дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от Дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда.**

В Таблица 2А е представена информация за относителния дял на неплатените наеми, спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от Дружеството споразумения за наем през отчетния период:

Таблица № 2А

Неплатени наеми (в хил. лв.)	Общ размер на вземанията за отчетния период (в хил. лв.)*	Относителен дял
9	1887	0,47%

*Забележка:* В колона „Общ размер на вземанията“ са включени вземания за наеми, както и за възнаграждение за услуги.

Към датата на одобрение на настоящия отчет са останали неизплатени само 4 хил. лв. от посочените по-горе вземания за неплатени наеми.

---

Павел Бандилов, Изпълнителен директор

на „БПД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ